

Årsredovisning och hållbarhetsrapport 2020



Lagstadgad hållbarhetsrapport

Denna årsredovisning och hållbarhetsrapport utgör den lagstadgade hållbarhetsrapporten enligt årsredovisningslagen. Hållbarhetsrapporten omfattar AB GotlandsHem samt GotlandsHem Värme AB och baseras, liksom föregående år, på principerna i ramverket EurHo-GR, som är framtaget av ett europeiskt nätverk av allmännyttiga bostadsbolag.

Innehåll

VD-ord: "Med sikte på hållbarhet"	4
GotlandsHem i korthet	6
Hållbarhetsrapport	
Vision och verksamhet	8
Dialog med våra intressenter	10
Utmaningar och risker	12
Kund - Med kunden i främsta rummet	16
Medarbetare - Rätt kompetens för jobbet	20
Hållbar ekonomi för bra boende	26
Socialt ansvar - Var trygg med oss	30
Klimat, miljö och hälsa - För framtida generationer	36
Definitioner	42
Revisorns yttrande	46
Årsredovisning	
Uppdrag och viktiga händelser	50
Flerårsöversikt	54
Resultaträkning	56
Balansräkning - tillgångar	58
Balansräkning - eget kapital och skulder	60
Kassaflödesanalyser	62
Förändringar i eget kapital	63
Noter	64
Styrelse, VD och revisorer	82
Revisionsberättelse	84
Fastighetsbestånd	90

Med sikte på hållbarhet

Trots ett år präglad av pandemins prövningar har GotlandsHems medarbetare kraftsamlat för våra hyresgästers bästa. Miljöarbete, nybyggnation och underhåll har stått i fokus.

Ansvarsfulla medarbetare

Samtidigt som alla har varit djupt engagerade i arbetet som förbättrar våra processer, rutiner och metoder har våra medarbetare dagligen anpassat sina arbetsrutiner för att möta kraven på minskad smittspridning av covid-19 på ett ansvarsfullt sätt.

Hållbar ekonomi

Ledningens fokuserade arbete för att skapa förutsättningar för en effektiv fastighetsförvaltning och en hållbar ekonomi har bland annat lett till att flera projekt omformats eller stoppats under året. Affärsmässighet i allt vi företar oss har varit prioriterat.

Fler bostäder

Under året har två nybyggnationsprojekt färdigställts i Visby: Bläckfisken med 36 bostäder och Östertull med tre bostäder. Bolaget har tagit emot ett

nytt ägardirektiv från Region Gotland, där ett av kraven är att påbörja byggnation av 500 bostäder, varav två projekt utanför Visby, före utgången av 2023. Projekten är nu i olika skeden av förberedelse inför byggstart.

Underhåll och reparationer

Vi har fortsatt arbetet med underhåll och reparationer. Fönster, fasader och utemiljöer har renoverats i flera områden och i kvarteret Dillen fortsätter arbetet med stambyten och renovering av kök och badrum. Framöver behöver vi fokusera på att öka underhåll och reparationer, då en stor del av vårt fastighetsbestånd byggdes före 1975.

Rättvisa förutsättningar

Jag är stolt över det systematiska arbete vi genomför för att skapa rättvisa hyresförhållanden. Det har vi i år gjort genom att se till att samma regler gäller

alla hyresgäster kring sommaruthyrning och parkeringar. Tillsammans med Hyresgästföreningen och våra hyresgäster har vi också arbetat fram förutsättningarna för en ny hyressättningsmetod som införs 1 januari 2021.

Hållbart och miljösnällt

GotlandsHem har under året som gått tagit flera stora steg mot våra ekologiska hållbarhetsmål. Vi har lanserat en fordonspool för våra hyresgäster i norra Visby samt inlett ett samarbete kring en tjänst för bildelning.

Vi har också förnyat företagets fordonsflotta med bilar som drivs av el och biodiesel (HVO). I Slite har vi byggt en miljösnäll tvättstuga av återvunnet byggmaterial och utrustat den med maskiner som tvättar med avjoniserat kallvatten. GotlandsHems

utomhuspooler har också blivit renoverade så att de förbrukar mindre kemikalier och vatten.

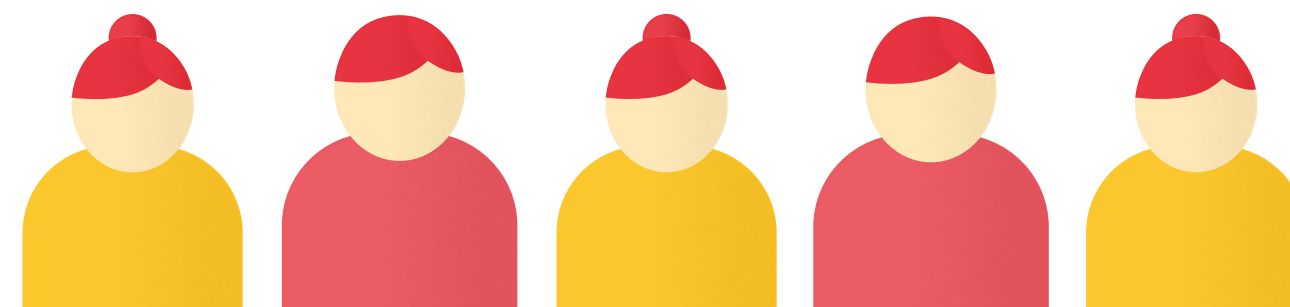
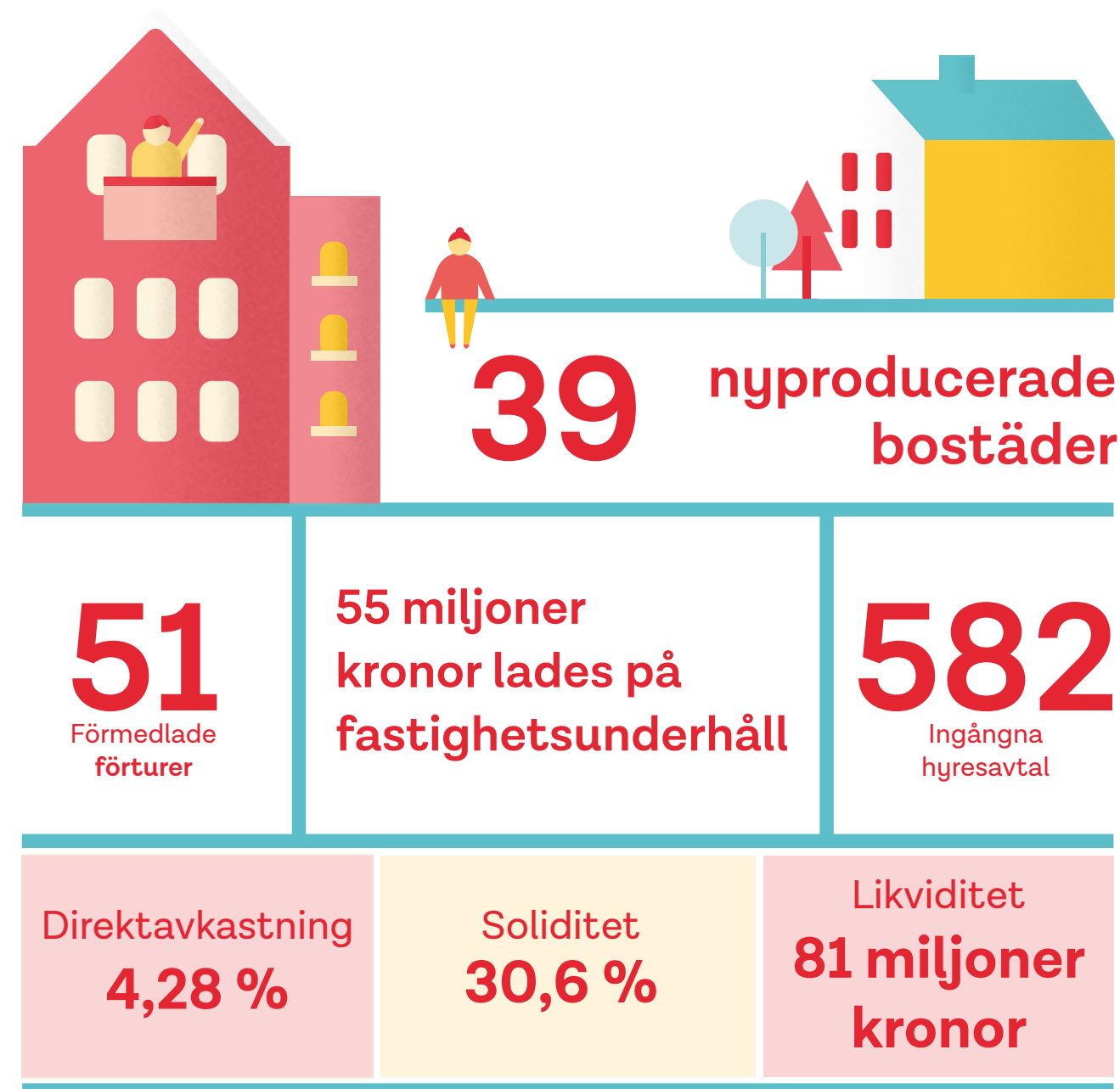
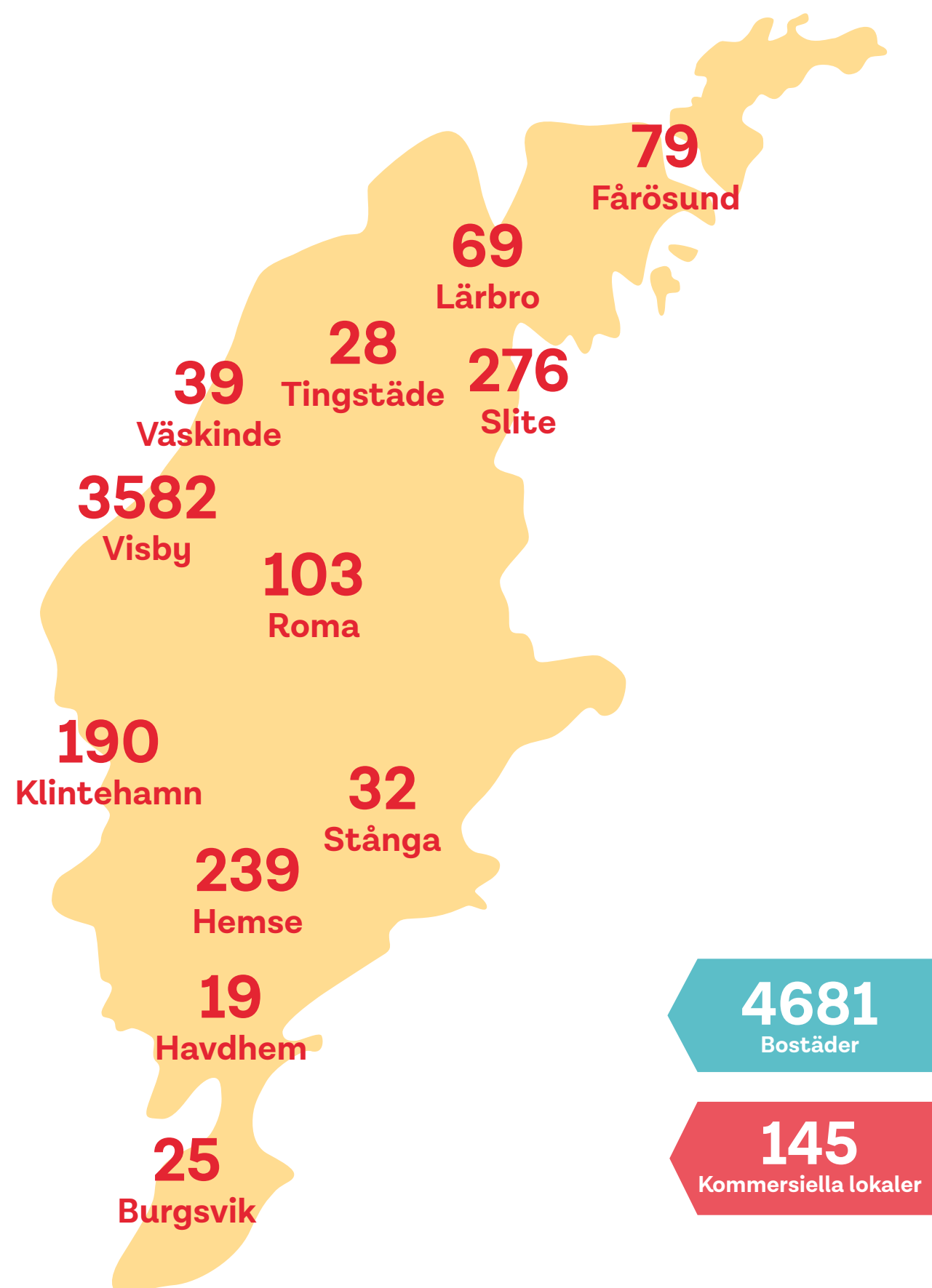
Jag vill tacka alla medarbetare, samarbetspartners, leverantörer och vår styrelse för stort engagemang och ansvarstagande under året då hela världen drabbades av covid-19.



Elisabeth Kalkhäll
VD, GotlandsHem



GotlandsHem i korthet – från norr till söder



Vi är 112 anställda och medelålder är 46 år

Vision och verksamhet

Vi ska agera affärsmässigt på hyresrättsmarknaden, med våra hyresgästers trygghet, behov och förväntningar i främsta rummet.

Verksamhet och affärsidé

GotlandsHem är ett allmännyttigt bostadsbolag, med huvudfokus på hyreslägenheter. Vår affärsidé är att erbjuda ett brett utbud av hyresrätter för dig som vill bo på Gotland.

Bolaget bildades 1957 och har verkat i sin nuvarande form sedan 29 juni 1971. AB GotlandsHem och dess dotterbolag GotlandsHem Värme AB, är ett av Region Gotland helägda bolag som styrs genom bolagsordningen, ägar-direktivet samt aktieägarpolicy.

Bolaget har i dagsläget cirka 4 700 lägenheter och 145 lokaler. Vi är den enskilt största hyresrättsaktören på den gotländska marknaden, med drygt 50 procent av Gotlands hyresrätter. Det gör oss till ett viktigt verktyg för vår ägare att uppfylla sitt bostads-försörjningsansvar.

Hållbarhetsprincip

Den övergripande principen för att vara *Den bästa av värdar* är att utveckla och ständigt förbättra våra bostäder och områden, vår service och våra medarbetare utan att äventyra bolagets ekonomi eller framtida generationers möjlighet att uppfylla sina behov. Principen ska vara integrerad i hela verksamheten och avspeglas i att vi gör medvetna val där hänsyn tas till kvalitet, miljö, samhälle och ekonomi.

Affärsplan och prioriterade områden

För att utföra vårt uppdrag på bästa sätt har styrelsen fastslagit en affärsplan för åren 2017–2020, i vilken de stora riktlinjerna har tagits för att styra bolaget mot uppsatta mål.

Kund

Våra främsta kunder är hyresgästerna och de som står i vår bostadskö. En god dialog med kunderna är nyckeln för att leverera bra kvalitet, vilket sker dagligen i hela vår verksamhet när vi möter våra kunder. Den närmaste dialogen förs med våra hyresgäster där vi arbetar boinflytandestyr, vilket innebär att vi bjuder in hyresgästen till dialog och medbestämmande när så är möjligt. Vi utvecklar verktyg och arbetssätt som gör att vi kan lyssna på kunden på flera olika sätt, och vi tar kunden och dess önskemål på största allvar.

Vi arbetar trygghetsskapande, tillsammans med våra hyresgäster, genom en aktiv dialog och ett omfattande förebyggande trygghetsarbete där vi snabbt agerar om vi får indikationer på att otrygghet är på väg att uppstå.

Medarbetare

Vi har engagerade medarbetare som varje dag gemensamt bidrar till ett tryggt och trivsamt boende för våra

hyresgäster. För att uppnå detta krävs att vi som medarbetare känner till vilka krav och förväntningar som ställs på oss och att det ges rätt förutsättningar för att kunna leverera på ett kvalitativt sätt. Detta görs bland annat genom att varje medarbetare känner till sin rollbeskrivning, har rätt kompetens och utrustning att utföra sina arbetsuppgifter, samt att arbetsmiljön är anpassad och trygg.

Detta förutsätter även att alla chefer lovar att vara ett föredöme, visa personlig omtanke och att inspirera och motivera medarbetare och kollegor. Ledarbeteendet handlar om att bygga tillitsfulla relationer så att vi tillsammans kan skapa och leva visionen *GotlandsHem – Den bästa av värdar*.

Ekonomi

En ekonomi i balans uppnås genom att göra affärsmässiga investeringar, som samtidigt ligger i linje med våra övriga mål och krav. Vi ska arbeta aktivt med internkontroll, underhållsplaner och tydlig projektmodell. Ett led i detta är att tydliggöra våra intäktsflöden och skapa goda förutsättningar och förutsägarbarhet i våra hyressättningsprocesser.

Våra medarbetare ska kunna lita på att GotlandsHem är en finansiellt trygg arbetsgivare, där möjlighet ges till utveckling och kompetenshöjning.

Socialt ansvar

GotlandsHem är en stor del av samhället, som berör många människors liv där det sociala ansvar vi tar är en betydande del. På samma sätt är det viktigt att det finns ett fungerande samhälle runt GotlandsHem och vi är beroende av andra samhällsaktörer för att kunna leva upp till våra kunders och ägares förväntningar.

Vi bidrar med vår del till ett tryggt och fungerande samhälle genom att sträva efter att bli *Den bästa av värdar*, men också genom att samverka med andra för att hitta gemensamma åtgärder där GotlandsHem inte är den enda aktören.

Vår ägare har även gett oss i uppdrag att arbeta för en nyproduktion som har ett långsiktigt perspektiv och är i takt med de behov som finns.

Klimat, miljö och hälsa

Klimat, miljö och hälsa är en central del i våra hyresgästers välmående och en viktig del i vårt ansvar för verksamhetens genomförande. Vi behöver aktivt arbeta för att alla våra beslut leder till minimal negativ, samt maximal positiv miljö- och klimatpåverkan. Prioritet ges till de åtgärder som ger störst miljönytta sett ur ett livscykelperspektiv.



Dialog med våra intressenter

GotlandsHems intressenter är ägare och styrelse, våra hyresgäster och blivande hyresgäster, samt alla medarbetare. Samverkan med våra intressenter är viktig för att främja bostadsförsörjningen på Gotland.

Ledningen har tillsammans med styrelsen tagit fram en ny affärsplan utifrån det uppdaterade ägar-direktivet som presenterades i samband med årsstämman i april. Affärsplanen kommer sätta riktningen för de kommande fyra åren.

Övergången till systematisk hyres-sättning har under 2020 inneburit en fortsatt intensiv dialog med Hyresgäst-föreningen där vi enats om modellens struktur och arbetat fram målhyror som är redo att kommuniceras under 2021. Vi har även inlett dialog med Hyresgäst-föreningen kring kommande prioriteringar av vårt underhållsbehov. Syftet är att på ett bättre sätt förankra de val vi gör mellan olika fastigheters behov av underhållsåtgärder.

Trivsel- och trygghetsinventering

Arbetet med trivsel- och trygghets-inventeringar har fortsatt och ytterligare en tredjedel av våra områden har under året inventerats. Under inventeringarna deltar medarbetare från olika delar av organisationen i bland annat dörrknackning för att ta reda på hyresgästernas

synpunkter. Inventeringen resulterar i åtgärder som till exempel förbättrad utebelysning, nya eller renoverade utemiljöer och ökad tydlighet i form av husnumrering och områdestavlor.

Kundkontakt

I vår kundservice sker daglig kontakt med våra hyresgäster via mejl, telefon och i vårt kundforum. De vanligaste frågorna och ärendena som inkommer till kundservice är sådant som hör till det egna boendet.

Utöver det har olika enkäter skickats ut till våra hyresgäster i de specifika frågor som tydligt påverkar dem.

Med våra medarbetare genomförs pulgade medarbetarundersökningar där resultatet diskuteras vid efterföljande gruppmöten. Sju stormöten har genomförts varav de flesta mötena hölls i digital form på grund av pandemin.

Utifrån de dialoger som förts med våra intressenter under året har det inte framkommit något som gör att de prioriterade frågor som identifierades 2018 omprövats.

GotlandsHems nyckelintressenter och deras prioriterade frågor

Hyresgäster

Former för dialog

- Regelbunden kunddialog i ärende-hantering och på kundforum
- Möten med hyresgästföreningen
- Områdesmöten
- Kundundersökningar
- Andra enkäter
- Trivsel- och trygghetsinventeringar

Prioriterade frågor

- En god affärsetik
- Miljövänliga materialval
- Tillhandahålla prisvärda hyreskontrakt
- Minskad klimatpåverkan
- Arbeta mot diskriminering av hyresgäster

Ägare

Former för dialog

- Ägarmöten

Prioriterade frågor

- Bygga långsiktigt utan dyra renoveringar
- Tillhandahålla prisvärda hyreskontrakt
- Inga utsläpp till mark och vatten
- Skapa förutsättningar för kunder att medverka i miljöarbetet
- God inomhusmiljö

Medarbetare

Former för dialog

- Pulsade medarbetarenkäter
- Samverkansmöten
- Arbetsmiljökommittémöten
- Personalmöten

Prioriterade frågor

- Inga utsläpp till mark och vatten
- Bygga långsiktigt utan dyra renoveringar
- God affärsetik
- Ansvarsfull avfallshantering
- Säkra tillgången till vatten

Utmaningar och risker

Utgångspunkten i GotlandsHems systematiska arbete med risker har varit att identifiera vad som kan påverka möjligheten att nå framgång inom de områden vi prioriterat i affärsplanen.

Identifierade risker har löpande bevakats och hanterats. Under slutet av året gjordes en utvärdering av aktuella risker där också nya risker identifierades.

Tre nya risker har identifierats under året. Den största risken är att tillgången på kapital inte täcker de investeringsbehov som finns för nyproduktion, renoveringar och underhåll.

Korruption och mänskliga rättigheter

Risker för korruption eller brott mot mänskliga rättigheter föreligger främst i relationen till våra leverantörer då vi har en stor volym inköp av tjänster och varor varje år. Ingen av de identifierade riskerna på området bedöms däremot vara så prioriterade att särskilda åtgärder för att motverka riskerna behöver genomföras. Inga fall av korruption eller brott mot mänskliga rättigheter har heller konstaterats under året. Av den anledningen

görs ingen mer detaljerad beskrivning av dessa risker i denna rapport.

Arbetsmiljörisker

Arbetsmiljörisker hanteras separat i det systematiska arbetsmiljöarbetet genom skyddsronder, arbetsplatsträffar och i arbetsmiljökommittén. Generellt har GotlandsHem få arbetsrelaterade olyckor eller sjukdomsfall.

Under året har coronapandemin tillkommit som en arbetsmiljörisk. Inledningsvis hanterades denna risk inom ramen för GotlandsHems ordinarie krisledningsarbete, för att sedan successivt övergå till ordinarie linjearbete där varje avdelning och grupp har anpassat arbetssätt och arbetsmiljö efter myndigheters och smittskyddsläkares rekommendationer. Rutiner för besök hos hyresgäster har anpassats och de medarbetare som har möjlighet arbetar hemifrån.

Årlig process för hantering av risker

1. Riskinventering Inventera befintliga och nya risker bland annat genom workshops med chefsgruppen.	2. Riskbedömning Chefsgruppen bedömer och värderar riskerna utifrån sannolikhet och påverkan vilket resulterar i ett antal prioriterade risker.
3. Riskhantering För de prioriterade riskerna tas åtgärder fram och ansvar fördelas.	4. Uppföljning Riskerna följs löpande upp i lednings- och chefsgrupp. Vid behov omvärderas riskerna och nya åtgärder tas fram.



Risker och hur vi kan förebygga dem

De identifierade riskerna utvärderas utifrån faktorerna sannolikhet för att risken inträffar och hur stora konsekvenserna blir om risken inträffar, båda faktorerna bedöms från 1-5 där 5 är högst. Produkten av den bedömda sannolikheten och den bedömda konsekvensen ger riskvärdet, ett mått på hur allvarlig risken sammantaget är. Endast risker med ett riskvärde över 12 presenteras i denna hållbarhetsrapport.

Ekonomi		
Risken i vår affärsverksamhet är att fastighetsförvaltningen inte ger tillräcklig avkastning för att täcka återinvesteringar och underhållsåtgärder när sådana krävs, samt risken att våra tillgångar minskar i värde. Det innebär att vi nogsamt behöver följa ekonomin i vår fastighetsförvaltning för att säkerställa att samtliga fastigheter är möjliga att förvalta. Behovet aktualiseras särskilt för de fastigheter och områden som står inför större renoveringsbehov.	Det påbörjade arbetet med att etablera viktiga processer har under året fortsatt. Resultatet från det arbetet kommer att ge bolaget bättre förutsättningar att följa och styra förvaltningskostnaderna för våra fastigheter och bostadsområden.	
	Sannolikhet:	5
	Konsekvens:	5
	Riskvärde:	25
Ekonomi		
Tillgången på kapital är begränsad i förhållande till det investeringsbehov som krävs för att vi ska kunna både underhålla och utveckla befintligt bestånd samt nyproducera.	med ägaren om möjlighet till utökat borgenstak.	
	Risken har tillkommit sedan 2019.	
Ägaren och styrelsen är uppmärksammade på risken och dialog förs	Sannolikhet:	5
	Konsekvens:	5
	Riskvärde:	25



Klimat, miljö och hälsa

En risk vad gäller miljöarbetet är att inte kunna prioritera de investeringskostnader som krävs för att nå våra mål inom området. Investeringarna ska värderas mot vilken effekt som uppnås och prioriteras mot andra projekt, särskilt nyproduktion av bostäder. Riskvärdet har under året höjts eftersom en tydligare bild av bolagets begränsade investeringsutrymme har framträtt.

Under året har arbetet med en energinventering av hela fastighetsbeståndet inletts. Inventeringen ger underlag

för att kunna prioritera de åtgärder som ger störst nytta i relation till kostnad. Vi fortsätter också med att ställa högre krav och prioritera mellan de projekt vi startar. Utöver det bevakas möjligheten till bidrag och investeringsstöd samt parter att samarbeta med.

Sannolikhet: 4
Konsekvens: 5
Riskvärde: 20

Socialt ansvar

De nyproduktionskostnader vi idag ser i våra projekt ligger på gränsen till vad vi bedömer att bredden i vår målgrupp tolererar. Vi riskerar därmed att inte bygga bostäder till den tänkta målgruppen och till ett konkurrenskraftigt pris. Bygger vi för många bostäder med en högre hyra riskerar vi att inte bidra till balans på bostadsmarknaden.

Vi har under året deltagit i planprocessen, men ser att vår möjlighet att påverka kanske inte är tillräcklig, då

kvalitetsprogram och andra dokument styr planprocessen så att det blir svårt att undvika kostnadsdrivande krav. Fortlöpande dialog förs med byggentreprenörer så att projekt och upphandlingar kan utformas för att minska byggkostnaderna.

Sannolikhet: 3
Konsekvens: 4
Riskvärde: 12

Socialt ansvar

Efterfrågan på hyresbostäder i Visby bedöms fortsatt hög. Det finns en risk med begränsad tillgång till byggbar mark med ändamålsenliga detaljplaner, vilket försvårar för oss att producera kvalitativa bostäder till efterfrågade hyresnivåer.

För att motverka risken arbetar vi med att inventera möjlig mark och tidigt

föra en dialog med markägare om möjligheten till förvärv. Det gäller såväl mark som Region Gotland äger som privatägd mark

Sannolikhet: 5
Konsekvens: 5
Riskvärde: 25

Kunder

Befintlig underhållsplan bedöms som otillförlitlig, varför ett projekt för att uppdatera underhållsstatus för alla fastigheter har startats. Till dess att underhållsplanen är uppdaterad och kvalitetssäkrad går det inte att säkerställa att genomförda åtgärder är de som är de som tillför mest värde för våra hyresgäster.

Inte heller går det att säkerställa att alla underhållsbehov är identifierade och åtgärdas inom rimlig tid.

Risken har tillkommit sedan 2019

Sannolikhet: 5
Konsekvens: 5
Riskvärde: 25

Medarbetare

Under året har medarbetare uttryckt att de upplever att det finns en tystnadskultur. De menar att förtroende för ledning saknas och att resultatet i medarbetarenkäterna inte är tillförlitligt.

Tystnadskultur är oacceptabelt och frågan tas på största allvar. För att motverka risken måste den kompetens om bemötande, ansvar, återkoppling och hur man visar omtanke om varandra i sin profession arbetas med på ett aktivt sätt och vidmakthållas.

Detta sker genom fortsatt ledarskap enligt modellen Utvecklande Ledarskap, genom facklig samverkan, dialog i grupper och i dialog mellan chef och medarbetare. De flesta medarbetare

har gått utbildningarna "Bemötande och etik i fastighetsföretag" samt "Utvecklande Medarbetarskap".

Under 2020 har frågan varit föremål för diskussion i chefsforum, ledningsgrupp, arbetsmiljökommitté och samverkansgrupp vid flertalet tillfällen.

Frågor om bemötande från chef, kollegor, trivsel, ledarskap och kränkande särbehandling ställs regelbundet i medarbetarpulsar.

Risken har tillkommit sedan 2019.

Sannolikhet: 5
Konsekvens: 4
Riskvärde: 20



Med kunden i främsta rummet

Lika för alla

Året har präglats av coronapandemin, våra aktiviteter och rutiner har kontinuerligt anpassats för att säkra en trygg vardag. Arbetet med att främja rättvisa och lika villkor för alla har fortsatt under året.

Ökat stöd

Coronapandemin har i vissa fall påverkat våra hyresgästers ekonomi. För att underlätta för dessa har GotlandsHem ändrat sina kravrutiner. Det innebär bland annat att vi arbetar aktivt med samtal och dialog med de hyresgäster som har svårigheter att betala sin hyra, samt att vi i samverkan med vår leverantör arbetat fram rutiner för att kunna erbjuda avbetalningsplaner och ytterligare påminnelser innan en hyresskuld övergår till ett krav.

Det nya arbetssättet har mottagits positivt av våra hyresgäster och antalet vräkningar på grund av obetalda hyror har minskat från åtta till sex jämfört med föregående år.

Under stora delar av året har vår kundmottagning enbart varit öppen för bokade besök och så mycket som möjligt har hanterats genom telefon, hemsidan och GotlandsHems digitala kundforum.

Hyresreduktion

I april i år beslutade regeringen om en förordning som möjliggjorde hyresreduktion till lokalhyresgäster i vissa utsatta branscher utifrån den pågående pandemin.

GotlandsHem fick sju ansökningar från verksamheter inom detaljhandel, besöksnäring, restaurang och skönhetsvård varav fem av dessa godkändes. Det innebär att GotlandsHem beviljade totalt 57 000 kronor i hyresreduktion. GotlandsHem ansökte i sin tur om att ta del av stödet från Boverket via Länsstyrelsen och fick totalt 28 361 kronor i stöd.

Minskad smittspridning

Nya rutiner tillsattes under våren för att minska risken för smittspridning. Det innebär att vi valt att undvika att gå in till hyresgäster som varit sjuka eller som uppvisat symtom. Vi har också undvikit att gå in till hyresgäster som är äldre än 65 år.

Verksamhetsstyrning och samspel med intressenter

Ledningens jämställdhet	2020	2019	2018	2017
Andel kvinnor i styrelsen	43%	43%	43%	43%
Andel män i styrelsen	57%	57%	57%	57%
Andel kvinnor i ledningsgruppen	50%	63%	50%	37%
Andel män i ledningsgruppen	50%	37%	50%	63%

Relationer till intressenter och hänsyn till deras intressen	2020	2019	2018	2017
Andel av företagets hyresgäster som är nöjda med sitt boende enligt Nöjdhetsindex	Ingen mätning	Ingen mätning	83,5%	83,1% ¹
Andel av företagets hyresgäster som är nöjda med sitt boende enligt Produktindex	Ingen mätning	Ingen mätning	77,5%	76,4% ¹
Andel av företagets hyresgäster som är nöjda med sitt boende enligt Trivselindex	Ingen mätning	Ingen mätning	93,9%	90,9% ¹
Företaget utvärderas av extern revisor	Ja	Ja	Ja	Ja
Företaget arbetar efter en dokumenterad etisk kod	Ja	Ja	Ja	Ja
Företagets CSR-arbete utvärderas av extern part	Nej	Nej	Nej	Nej
Företaget arbetar med boinflytande	Ja	Ja	Ja	Ja
Företaget arbetar enligt en extern certifiering av ledningssystem, ex ISO 14001	Nej	Nej	Nej	Nej
Företaget följer upprättad inköpspolicy innehållande hållbarhetskriterier	Ja	Ja	Nej	Nej

1 Ingen undersökning gjord under 2017. Resultat avser undersökning från 2016.

Korruption och mutor	2020	2019	2018	2017
Företaget har en policy för att förhindra korruption och mutor	Ja	Ja	Ja	Ja
Företaget har en whistleblowerfunktion	Nej	Nej	Nej	Nej

Riskhantering	2020	2019	2018	2017
Företaget har ett riskhanteringssystem som inkluderar hållbarhet (riskanalyser och åtgärder)	Ja	Ja	Ja	Ja

Mänskliga rättigheter	2020	2019	2018	2017
Företaget har en transparent hyrespolicy	Ja	Ja	Ja	Ja
Företaget har transparenta rekryteringsprocesser	Ja	Ja	Ja	Ja

Vi gör bedömningen att rutinerna minskat risken för smittspridning, samtidigt som fel kunnat åtgärdas när hyresgästen varit utomhus, tillfrisknat eller hållit sig i ett annat rum. På så sätt har rutinerna inte inverkat negativt på vårt arbete med fastighetsskötsel och underhåll.

Etik och likabehandling

Eftersom vi arbetar med människors hem har vi ett speciellt ansvar. GotlandsHem har utarbetat både en övergripande etikpolicy och en policy för förhållande till kund. Att i sitt yrke arbeta för ett gott och tryggt boende, är en uppgift som ställer krav på en människosyn som bygger på respekt och likabehandling. Våra hyresgäster, kunder, leverantörer och andra intressenter förväntar sig att vi upprätthåller en hög etisk profil och affärsmoral.

I GotlandsHems strävan efter förutsättningar som är lika för alla så har möjligheten till sommaruthyrning tagits bort helt. Tidigare har det tillåtits endast i vissa bostadsområden.

Den planerade övergången till uthyrning av alla GotlandsHems parkeringsplatser är nu införd. Förmedlingen sker helt digitalt och automatiserat. Genom att hyra ut parkeringsplatserna landar kostnaden på de som använder parkeringarna till skillnad från tidigare då alla hyresgäster, även de utan bil, var med och delade på kostnaderna.

Lediga bostäder kontinuerligt

I oktober övergick vi till att publicera våra lediga bostäder löpande så snart de blivit uppsagda, istället för att som tidigare publicera lediga bostäder varje torsdag. Det här gör att förmedlingen snabbare kan slutföras och leder till bättre service till våra inflyttande hyresgäster.

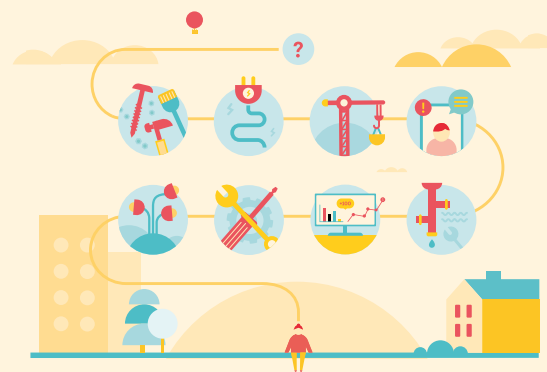
Renovering och underhåll

Under året har flera större renoveringsprojekt slutförts. Bland dem finner vi det stora fönsterrenoveringsprojektet som sedan 2019 inneburit mer än 1000 nya fönster i Visby, Stånga och Slite.

I kvarteret Bogen 2 har den fasadrenovering som pågått i två år avslutats, en stor del av fasadvirket har bytts ut, alla fasader har målats om och alla farstuvistar renoverats.

Omkring kvarteret Pennskrinet/Räkneboken har vi uppdaterat utemiljöerna med ny markbeläggning. I området har även träplank, rabatter och belysning förbättrats.

Stamrenoveringen i kvarteret Dillen fortgår och väntas bli färdig 2021. I och med arbetet sätts nya badrum in i bostäderna samtidigt som vi tillgänglighetsanpassar dem.



Rätt kompetens för jobbet

Ett anpassat medarbetarskap

Pandemin har gett försämrade förutsättningar för fysiska aktiviteter, möten och utbildningar, medan nyttjandet av digitala arbetsverktyg och arbetsformer har ökat och fungerat över förväntan.

I pandemins spår

För hälften av medarbetarna har inte fysiska veckomöten varit vanliga, utan de har blivit digitala. Avtackning av kollegor som går i pension har fått ske på avstånd och den traditionella julfesten ersattes av en jultallrik som i vissa fall intogs på varsitt håll, framför datorskärmen.

Sjuktalet har ökat något sedan föregående år, vilket sannolikt har ett samband med rekommendationerna att stanna hemma vid minsta symtom på sjukdom. Några av GotlandsHems medarbetare har haft oturen att insjukna i covid-19, men lyckligtvis har de flesta haft relativt lindriga besvär.

Troligen har viruset även påverkat verksamheten negativt i andra avseenden, vilket ett försämrat resultat i mätningen av nöjd-medarbetarindex indikerar. När hälften av företagets medarbetare arbetar hemifrån i väldigt hög grad, samtidigt som vi inte träffas eller kan ägna oss åt trivselskapande aktiviteter, är risken ofrånkomlig att missförstånd och kommunikationssvårigheter uppstår.

Cheferna har efter bästa förmåga anpassat ledarskap och möten utifrån dessa förutsättningar, men det är en stor utmaning. Att GotlandsHems personalmöten för cirka 100 deltagare skulle genomföras via Teams, var det ingen som hade kunnat förutse i början av året. Distansarbete och distansmöten har visat sig fungera väldigt bra i många

avseenden: mycket blir gjort och möten blir kärnfulla. Många upplever att arbetsbelastningen varit hög under året, men att vi samtidigt har åstadkommit mycket.

Kompetensutveckling

Trots att större delen av året präglats av restriktioner för att minska fysiska möten har en hel del kompetenshöjande insatser kunnat genomföras. Tack vare en snabb omställning till digitala mötesformer och arbetssätt har såväl medarbetare som externa utbildningsföretag hittat alternativa vägar att förmedla kunskap och kompetens.

Ett fåtal utbildningar har genomförts på plats när smittspridningen var på låg nivå, bland annat HLR, brandskydd, förändringsledning för chefer samt två omgångar av Utvecklande Medarbetarskap. Naturligtvis säkerställdes att avstånd kunde hållas och med påminnelse om vikten av att följa Folkhälsomyndighetens rekommendationer.

Individuell kompetensutveckling har tack vare det exploderande utbudet av digitala utbildningar möjliggjorts i ökad omfattning jämfört med tidigare år. Regeringen har tillskjutit pengar för utbildningar för att underlätta omställning, vilket bland annat möjliggjort att några av våra medarbetare deltagit på utbildningar i fastighetsautomation samt energi- och driftoptimering.



Kompetensförsörjning

Ökningen av antal anställda från 105 vid utgången av 2019 till 112 vid utgången av 2020 har främst tre förklaringar. Den hänger delvis samman med vår satsning på energi- och driftoptimering, vilket varit nödvändigt för att nå bolagets hållbarhetsmål avseende såväl ekonomi som miljö och klimat. Dessutom har vi knutit till oss kompetens inom projektledning och verksamhetsutveckling, vilket kommer att bidra med ökat fokus i arbetet att utveckla vår förmåga att möta kundernas och ägarnas förväntningar och bolagets kommande utmaningar inom exempelvis digitalisering.

Under året har vi även utökat antalet fastighetsreparatörer för att säkra god kompetensöverföring i samband med årets och nästkommande års pensionsavgångar. Tre personer gick i pension under 2020.

Några medarbetare som i början av året valde att prova nya utmaningar hos annan arbetsgivare sökte sig tillbaka till GotlandsHem, vilket varit glädjande och bidragit till att vi inte tappat kompetens i någon högre omfattning.

Likabehandling och mångfald

Ett av GotlandsHems medarbetarlöften är att vara ett föredöme genom att engagera sig för jämlikhet och jämställdhet vilket gör det till en självklarhet att vi aktivt arbetar med dessa frågor i det dagliga arbetet. Ett extra stort ansvar för det här ligger på våra chefer. I de årliga medarbetarsamtalen ska det säkerställas att medarbetaren ges möjlighet att signalera eventuella missförhållanden när det gäller diskriminering eller trakasserier. Alla medarbetare har också möjlighet att kontakta företagshälsovården direkt vid upplevelse av ovälkommet beteende av andra på arbetsplatsen.

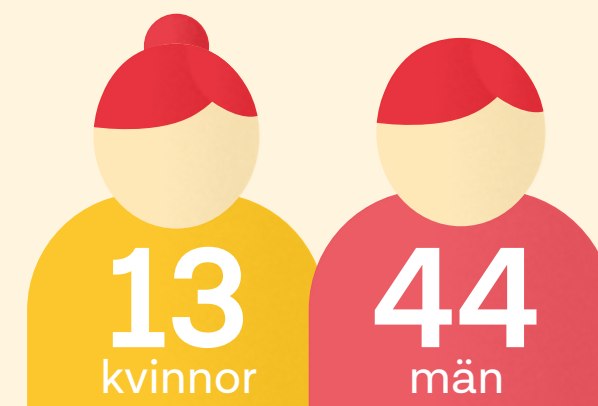
75 procent av medarbetarna anser att GotlandsHem är en arbetsplats som är fri från diskriminering vad gäller kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion, funktionsnedsättning, sexuell läggning och ålder. Vid motsvarande mätning 2019 svarade 73 procent "ja" på samma fråga.

Fastigo-priset

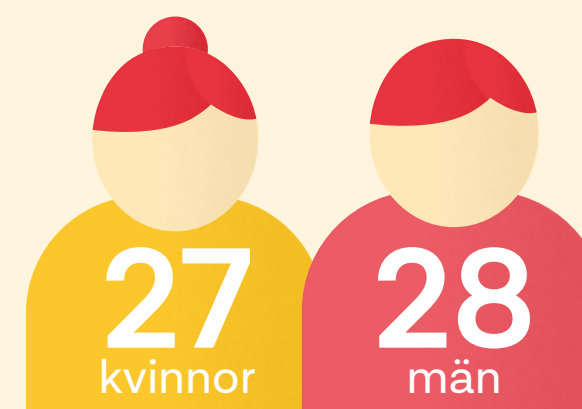
GotlandsHem vann 2020 års Fastigopris för vårt arbete med att skapa en lönomodell som bidrar till motivation, lärande och utveckling hos alla medarbetare.

112

personer arbetar på
GotlandsHem



57 fastighetsarbetare



55 tjänstemän

14,5 %

Personalomsättning



Genomsnittliga
medarbetare är 46 år
och har arbetat på
GotlandsHem i 10 år
och 6 månader.



Den som har arbetat
längst på Gotlands-
Hem har arbetat i 48
år och 6 månader.



Den som har arbetat
kortast på GotlandsHem
har arbetat i en månad.

God arbetsmiljö

Lika tillträde på arbetsmarknaden och arbetsvillkor	2020	2019	2018	2017
Personalomsättning	14,5%	15,8%	12,8%	10,2%
Andel heltidsanställda	97,5%	98,2%	96%	97%
Andel deltidsanställda	2,5%	1,8%	4%	2%
Andel tillsvidareanställda	94,1%	95,0%	95%	95%
Andel visstidsanställda	5,9%	5,0%	5%	5%
Anställda kvinnor mellan 18-29 år	4%	6%	5%	2%
Anställda kvinnor mellan 30-44 år	14%	12%	7%	10%
Anställda kvinnor mellan 45-54 år	7%	10%	8%	10%
Anställda kvinnor mellan 55-64 år	10%	10%	13%	12%
Anställda kvinnor över 65 år	0%	0%	1%	0%
Anställda män mellan 18-29 år	6%	6%	7%	8%
Anställda män mellan 30-44 år	17%	16%	12%	13%
Anställda män mellan 45-54 år	22%	22%	24%	27%
Anställda män mellan 55-64 år	19%	18%	22%	21%
Anställda män över 65 år	0%	0%	0%	0%
Antal säsongsanställda (maj-oktober eller november-mars)	7	8	11	12
Snittlön ¹ per månad för manliga tjänstemän (exklusive VD-lön)	40 286 kr	39 688 kr	38 640 kr	39 378 kr
Snittlön ¹ per månad för kvinnliga tjänstemän (exklusive VD-lön)	36 923 kr	36 989 kr	36 211 kr	34 790 kr
Snittlön ¹ per månad för kollektivanställda män	29 303 kr	28 930 kr	28 602 kr	28 765 kr
Snittlön ¹ per månad för kollektivanställda kvinnor	26 885 kr	26 888 kr	26 910 kr	26 394 kr

1 Grundlön inklusive tillägg kopplade till grundrollen, exklusive övriga tillägg.

Anställningsbarhet och karriärutveckling	2020	2019	2018	2017
Kurs och utbildningskostnader för personal ¹	7 758 kr/ anställd	22 093 kr/ anställd	17 113 kr/ anställd	14 280 kr/ anställd
Utbildningstimmar för personal	Ingen uppgift	Ingen uppgift	Ingen uppgift	Ingen uppgift

1 Inklusive kostnader för resor och logi.

Medarbetares hälsa och välbefinnande	2020	2019	2018	2017
Total frånvaro	6,36%	4,97%	5,88%	6,13%
Andel av frånvaro beroende på olycksfall i arbetet	1,62%	1,37%	0%	0%
Andel medarbetare som är nöjda med sitt arbete enligt Trivselindex	65,0%	69,0%	68,3%	76,60% ¹
Företaget har en arbetsmiljö- och/eller hälsofrämjande policy?	Ja	Ja	Ja	Ja

1 Ingen undersökning gjord under 2017. Resultat avser undersökning från 2016.





Hållbar ekonomi för bra boende

Långsiktig finansiell stabilitet

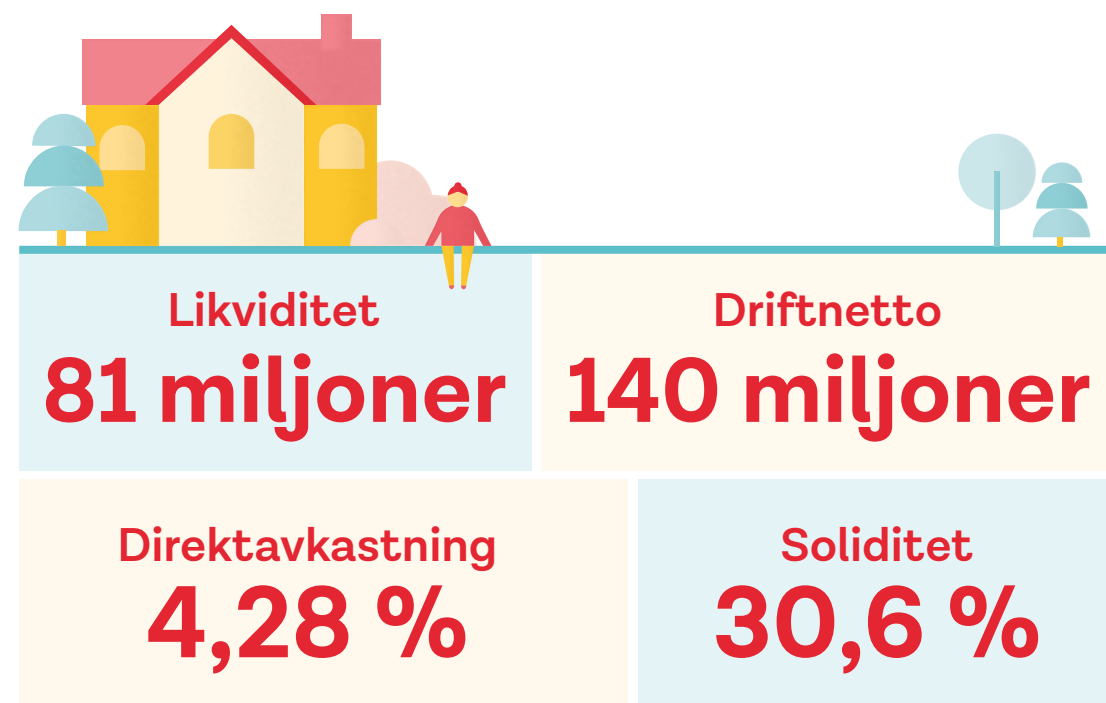
Förutsättningen för att GotlandsHem, som allmännyttigt bostadsbolag, ska kunna utveckla verksamheten vidare är en långsiktigt och affärsmässigt hållbar ekonomi.

Likviditet och finansiell stabilitet

GotlandsHems finansiella trygghet kan delas upp i tre delar: Likviditet, tillgång på kapital och övergripande finansiell stabilitet. Av det ägardirektiv ägaren tillställde styrelsen i samband med bolagets stämma i april framgår att bolaget ska drivas enligt affärsmässiga principer. Bolaget ska skötas på ett effektivt och långsiktigt ekonomiskt hållbart sätt samt att bolaget ska förhålla sig till balans mellan det huvudsakliga målet om 500 lägenheter under perioden, direktavkastning och soliditet för att säkra långsiktigt hållbar

ekonomi. För att säkerställa detta fattade styrelsen därför beslut under våren att bolaget vid utgången av 2023 ska ha en direktavkastning om minst 4,00 procent samt att soliditeten uppgår till minst 25 procent.

Under hösten har bolaget tagit fram en likviditetsbudget som sträcker sig över fem år, där det framgår att bolagets kassaflöde inte räcker till för de kraftiga investeringar som väntar både i det befintliga beståndet som för nyproduktionen. Dialog förs med ägaren Region Gotland om möjligheten att utöka borgenstaket.



Ekonomisk hållbarhet

Ekonomiskt ansvar och förbättring av fastighetsbeståndet	2020	2019	2018	2017
Totala årliga investeringar och underhållskostnader, i miljontals kronor ¹	91 mkr	82 mkr	154 mkr	92 mkr
Årliga investeringar och underhållskostnader som andel av den totala omsättningen	25%	23%	42%	23%
Företagets investeringar i nyproduktion, i tusentals kronor per lägenhet ¹	19 tsek/bostad	18 tsek/bostad	34 tsek/bostad	17 tsek/bostad
Företagets totala investeringar i nyproduktion, i miljontals kronor	31,5 mkr	137,8 mkr	91,5 mkr	37,3 mkr
Företagets investeringar i nyproduktion som andel av omsättning	9%	39%	25%	9%
Företagets totala investeringar i förvärv, i miljontals kronor	0 mkr	0 mkr	0 mkr	0 mkr
Företagets investeringar i förvärv som andel av omsättning	0%	0%	0%	0%
Företagets ekonomiska uthyrningsgrad (Bostäder)	98,2%	98,6%	97,6%	98,8%
Företagets ekonomiska uthyrningsgrad (Lokaler)	90,6%	90,4%	93,1%	93,2%

¹ Inkluderar sedan 2018 även investeringskostnader

Bidrag till ansvarsfull och hållbar ekonomisk utveckling - Utgifternas fördelning per typ av intressent ¹	2020	2019	2018	2017
Medarbetare	71 mkr	66 mkr	64 mkr	57 mkr
Leverantörer	320 mkr	384 mkr	408 mkr	408 mkr
Myndigheter (skatt)	17 mkr	18 mkr	14 mkr	11 mkr
Bank (räntekostnader)	13 mkr	12 mkr	12 mkr	27 mkr
Aktieägare	4 mkr	4 mkr	4 mkr	4 mkr

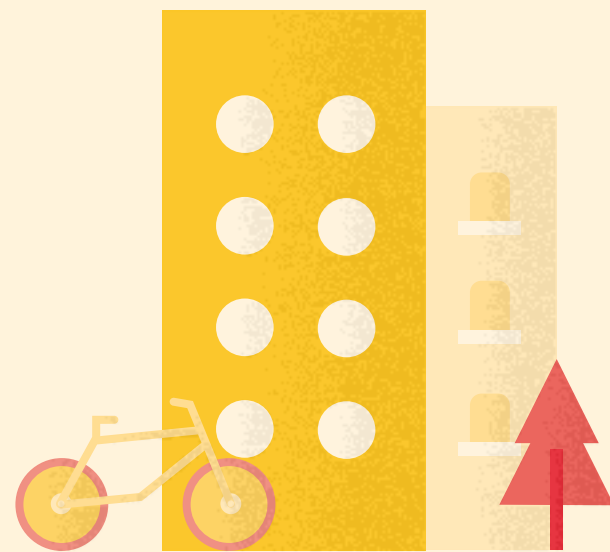
¹ Anges i miljontals kronor.

Lönsamhet och affärsmässighet

För att säkerställa att vår likviditets- och kapitaltillgång är hållbar över tid, behöver vi noggrant följa upp vår löpande verksamhet. Verksamheten behöver på ett tillräckligt sätt bidra till vår långsiktiga finansiella stabilitet. Styrelsens beslut om ekonomiska mål om direktavkastning och soliditet ställer tydliga krav på bolaget, vilket får störst inverkan då vi nyinvesterar eller återinvesterar i våra fastigheter. Genom antagen affärsplan sätter vi ett fortsatt fokus på lönsamhet och affärsmässighet i hela organisationen i syfte att skapa en hållbar finansiell stabilitet över tid.

Affärsetik och korruption

Utöver att GotlandsHem som allmännyttigt bostadsbolag har en lagstadgad skyldighet att bedriva en affärsmässig verksamhet, anser vi även att vi har ett utökat ansvar att bedriva en affärsetisk verksamhet. Inget som inträffat under 2020 har föranlett att vi ser någon anledning att uppdatera vår etikpolicy eller våra riktlinjer för mutor och korruption. Vidare avsäger vi oss gåvor och presenter från våra affärspartners, exempelvis genom att via julhälsning till våra leverantörer påminna om att vi undanber oss eventuella gåvor.



Var trygg med oss

Vårt stora ansvar

Som kommunägt allmännyttigt bostadsföretag är GotlandsHem en viktig samhällsaktör, som vill och kan påverka förutsättningarna för hyresgästerna i våra bostadsområden. För oss är det en självklarhet att ta ett stort socialt ansvar.

För GotlandsHem är det viktigt att man känner sig trygg i sitt hem. Under året har vi samarbetat med Region Gotland, Polisen och Länsstyrelsen för att sprida kunskap om stöd och hjälp som finns på Gotland för att minska våld i nära relationer.

Några medarbetare har gått utbildningen Första hjälpen till psykisk hälsa (MHFA), som är en internationell och evidensbaserad utbildning som ökar kunskaper, minskar negativa attityder mot personer med psykisk sjukdom och ökar upplevd beredskap att hjälpa personer med psykisk ohälsa. Planen är att samtliga medarbetare ska utbildas i första hjälpen till psykisk hälsa, men på grund av den rådande pandemin har dessa utbildningsinsatser skjutits fram till 2021.

Uthyrningspolicy

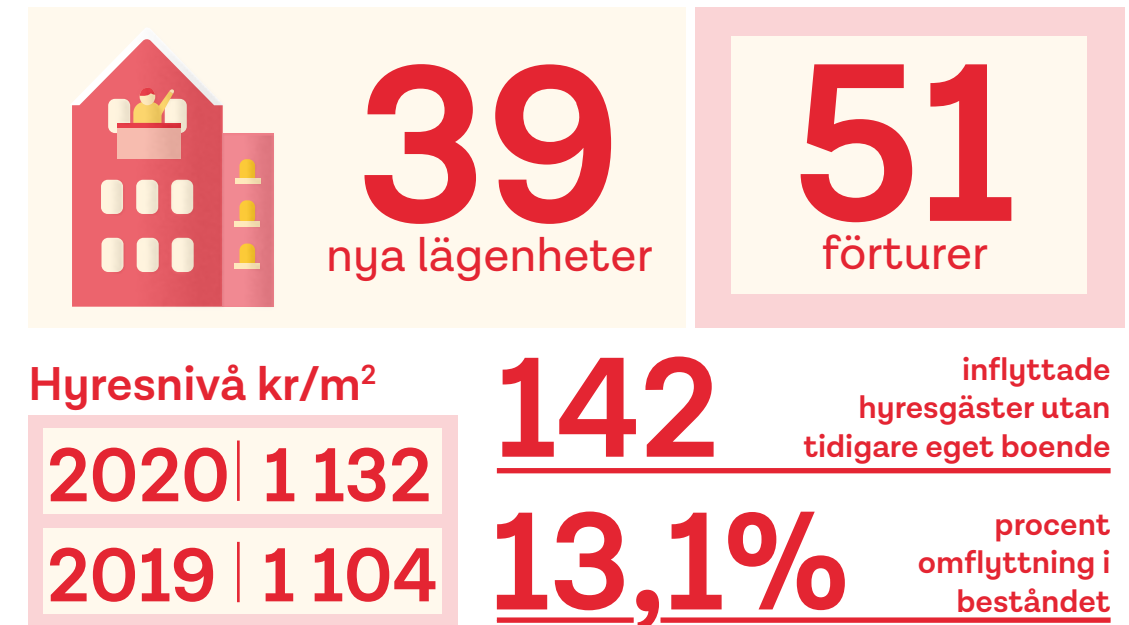
GotlandsHems uthyrningspolicy syftar till att skapa en transparent och rättvis

uthyrningsprocess. Den tydliggör vem som kan hyra en bostad eller lokal av oss med utgångspunkten att det ska vara enkelt att vara hyresgäst hos GotlandsHem, att alla ska ha lika rätt att kunna söka bostad, samt att minska risken att människor helt stängs ute från att kunna hyra en bostad.

Systematisk hyressättning

Det projekt som drivs tillsammans med Hyresgästföreningen med målet att övergå från dagens hyressättning till en systematisk hyressättning har under året kommit i mål och införs från och med 1 januari 2021.

Modellen handlar om att hyressättningen för våra hyresrätter avgörs utifrån en systematisk värdering av bruksvärdet. Det blir rättvist, tydligt och jämförbart utifrån storlek, område, samt bostadens och kvarterets standard.



Förändringar i fastighetsbeståndet

36 nya lägenheter har under året blivit klara för inflyttning i norrområdet. Den genomsnittliga hyresnivån för lägenheterna blev 1 700 kronor per kvadratmeter och år. Till detta kommer även individuell mätning och debitering av varm och kallvatten. Utöver det har en lokal i innerstaden kunnat byggas om till tre lägenheter, vilket gör att GotlandsHem har ökat sitt bostadsbestånd med 39 nya bostäder.

Kommande nyproduktion

Ett av GotlandsHems uppdrag är att se till att Gotland har en bostadsförsörjning i balans. Detta är en förutsättning för att regionen ska kunna fortsätta att växa.

Under året har arbetet med planering och projektering inför nyproduktion på Signalottan på A7 i Visby fortsatt. Ett omtag gjordes i projektet där högre krav på energiprestanda och hållbarhet fördes in. Planen är att påbörja produktionen av de 62 lägenheterna under 2021.

Ett av de största hindren för nyproduktion är tillgången på byggbar mark. Därför har GotlandsHem engagerat sig i detaljplanearbetet för att få fram mark att bygga på. Två detaljplaneplanprojekt har inletts tillsammans med Region Gotland under 2020, dels Lien på Gråbo där inriktningen är radhus för familjer, dels den första etappen på Visborg där uppemot 140 lägenheter kan komma att byggas. Båda dessa projekt är i ett tidigt skede och kan tidigast genomföras om några år.

Balans på bostadsmarknaden

Vi kan konstatera att kötiderna fortsatt är långa för att få en lägenhet i Visby och generellt krävs det minst tio års kötid. Det tyder på att vi än så länge inte uppnått balans på bostadsmarknaden i Visby. Söktrycket på orter utanför Visby är däremot inte lika stort. Vi har under slutet av året genomfört en förstudie för bebyggelse på orter utanför Visby. Slutsatsen av den är att det finns stora ekonomiska utmaningar med att bygga nya hyreslägenheter i någon annan ort än Visby, men bäst förutsättningar för

GotlandsHem finns i Hemse och Väske. Fortsatt utredning av de två orterna är beslutad.

Vakanser och förturer

Vakansgraden har under året varit 0,22 procent, vilket är fortsatt mycket lågt. Studentbostäderna har haft en vakansgrad om 3,1 procent. Vakanser uppstår framförallt vid uppsägning av ett kontrakt i de fall en lägenhet är i behov av renovering innan den kan läggas ut för uthyrning. Vi har förmedlat 51 förtursbostäder, jämfört med 64 för 2019.

Sociala krav på leverantörer

GotlandsHem kräver att alla leverantörer ska acceptera och godkänna Fastighetsägarnas uppförandekod för leverantörer, vilken i korthet ställer krav på miljö, arbetsmiljö, likabehandling, mänskliga rättigheter, affärsetik med mera. Vi ställer även tydliga krav och begär in och granskar arbetsmiljöplaner som tas fram inför alla större om- eller nybyggnationer. Reglerna ska även omfatta de underentreprenörer som vår leverantör anlitar. I och med nya upphandlingar har

antalet leverantörer som omfattas av kravet ökat under året och uppgår nu till 24.

Trygghet

Pandemin har som så mycket annat påverkat även trygghetsarbetet. Planerade utbildningen i våld i nära relation har förskjutits, personliga möten i trygghetsutredningar har minimerats, antal trygghetsdialoger är färre än normalt och personligt stöd på plats för egen personal har minskat något. Trivsel- och trygghetsinventeringarna har dock fortsatt och åtgärder utifrån vad som identifierats vid dessa har genomförts.

Brandskyddsarbetet har utvecklats och digitaliserats. Inrapporteringar av avvikelser samt kontroller sker nu med hjälp av en app, vilket förenklar och förbättrar våra möjligheter att arbeta förebyggande.

Vi ingår även i ett samverkansforum som drivs av Region Gotland och Polisen. I forumet kan ärenden och problem diskuteras vilket mynnar ut i gemensamma brottsförebyggande åtgärder.

Socialt ansvar

Ansvarstagande för den lokala bostadsförsörjningen och anpassningar i boendemiljön	2020	2019	2018	2017
Förändringar i fastighetsbeståndet (endast hyresrätter)	0,9%	1,7%	-16,7%	0,53%
Förändringar i fastighetsbeståndet (inklusive kategoribostäder)	0,8%	1,6%	-15,9%	0,50%
Nyproduktion av hyresrätter (antal bostäder) ¹	39	72	60	27
Fastighetsförvärv (antal bostäder)	0	0	0	0
Avyttringar (antal bostäder)	0	0	924	0
Andel bostäder som är tillgängliga för äldre och funktionshindrade ²	11,6%	10,3%	8,9%	6,30%

1 Inklusive ombyggnation av lokaler till hyresrätter.
2 Uppskattnig baserat på byggnadsår. Ej kategoribostäder.

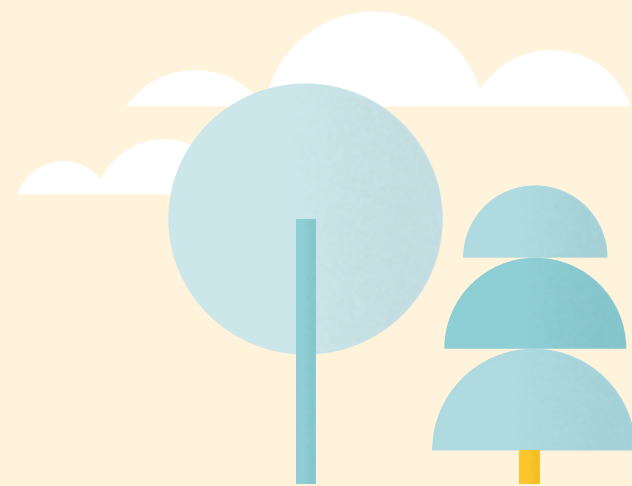
Socialt ansvar som fastighets-ägare avseende boendes behov och förväntningar	2020	2019	2018	2017
Hyresnivå (kostnad per kvadratmeter)	1 132 kr/m²	1 104 kr/m²	1 083 kr/m²	1 063 kr/m²
Hyresutveckling (kostnad per kvadratmeter)	28 kr/m²	21 kr/m²	20 kr/m²	9 kr/m²
Hyresutveckling i procent	2,6%	2,0%	1,9%	0,90%
Driftkostnad per kvadratmeter	535kr/m²	629 kr/m²	536 kr/m²	504 kr/m²
Driftkostnadsutveckling per kvadratmeter	-94 kr/m²	93 kr/m²	31 kr/m²	-31 kr/m²
Driftkostnadsutveckling i procent	-15%	17%	6 %	- 6 %
Extern omflyttning i fastighetsbeståndet ¹	10,0%	9,3%	10,3%	8,6%
Intern omflyttning i fastighetsbeståndet ¹	3,1%	2,4%	2,7%	2,7%
Inflyttade hyresgäster utan eget permanent boende ²	142	110	73	-
Antal förmedlade lägenheter via bostadssocial förtur	51	64	89	100
Andel förmedlade lägenheter via bostads-social förtur av totalt förmedlade lägenheter	8,8%	12,4%	15,9%	17,2%
Avhysningar på grund av ekonomiska skäl	6	8	5	6
Avhysningar på grund av störningar och avtalsbrott	3	1	2	Uppgifter saknas

1 Exklusive studenter.
2 Ny indikator från och med 2018.



Socialt ansvarstagande för integration och stadsdelsutveckling	2020	2019	2018	2017
Andel boende som upplever att de är trygga i sin boendemiljö	Ingen mätning	Ingen mätning	77,20%	76,20% ¹
Totala nedlagda kostnader och investerade medel i stadsutvecklingsprojekt avseende fastigheter byggda på sent 60- tidigt 70-tal	60,1 mkr	35,7 mkr	30,0 mkr	28,7 mkr
Nedlagda kostnader och investerade medel i stads-utvecklingsprojekt avseende fastigheter byggda på sent 60- och tidigt 70-tal	27 tsek/ bostad	24 tsek/ bostad	21 tsek/ bostad	12 tsek/ bostad
Kontrakt innehåller sociala krav (sociala kriterier ingår i upphandlingen)	Nej	Nej	Nej	Nej
Projektkostnader för att engagera unga under 25 ²	0,69 mkr	1,45 mkr	0,21 mkr	0,37 mkr
Kostnader för antisocialt beteende (skadegörelse och säkerhet) ³	0,69 mkr	0,49 mkr	0,57 mkr	0,97 mkr
Uppförandekod för entreprenörer ⁴	37%	69%	54%	Nej
Revision/utvärdering av entreprenörer, definierar lagkrav eller avtal med facket	Nej	Nej	Nej	Nej
Köper vi rättvisemärkta produkter?	Nej	Nej	Nej	Nej

1 Ingen undersökning gjord under 2017. Resultat avser undersökning från 2016.
2 Omfattar sponsoravtal och sponsoraktiviteter, samt sedan 2019 kostnader för utomhusbad
3 Omfattar sedan 2020 klottersanering.
4 Samtliga sedan sep 2018. nedgången 2020 beror på att tidigare ej identifierade avtal utan uppförandekod har räknats med.



För framtida generationer

Miljötänk i tanken

Att arbeta aktivt för att minska GotlandsHems klimatpåverkan ingår i vårt ägardirektiv och innebär att vi fokuserar särskilt på en ansvarsfull resursförbrukning.

Vårt miljöarbete utgår från GotlandsHems hållbarhetsprincip. Inriktningen förtydligas i affärsplanen där området klimat, miljö och hälsa har tre beslutade framgångsmått med tillhörande mål. För måluppfyllnad och uppföljning ansvarar hållbarhetsansvarig, och resultaten redovisas årligen i denna hållbarhetsrapport.

Uppdaterade beräkningar

Under året har nya beräkningsuppgifter inkommit för fjärrvärmens påverkan, vilket innebär att vi har uppdaterat 2019 års resultat till årets hållbarhetsrapport. Ändringarna innebär att utsläppen ökar något, beroende på att utsläppen från fjärrvärmens i Visby har gått upp. Vidare har uppgifterna om hur stor uppvärmd yta (Atemp) vi har i vårt bestånd kvalitetssäkrats under året, vilket också gör att beräkningsgrunderna för delar av förra årets värden justerats.

Klimatutsläpp för 2020

Målet att minska våra utsläpp årligen med 10 procent nås inte fullt ut utan uppgår till strax över 7 procent för 2020 jämfört med 2019. Det är framför allt den fortsatta minskningen av utsläpp från fordon samt övergången till fossilfria alternativ i våra egna värmepannor som bidrar till minskningen. Den allra största

delen av våra utsläpp kommer från uppvärmningen av våra fastigheter, som i sin tur till största del sker med fjärrvärme. Fjärrvärmens på Gotland är ett miljövänligt alternativ som i princip är helt fossilfritt. Sedan basåret 2017 har vi minskat våra utsläpp med cirka 19 procent.

Projektet Bläckfisken stod klart under året och det projektet är det första där GotlandsHem beräknat utsläppen från byggprocessen. Beräkningarna pekar på att produktionen av de 36 lägenheterna resulterar i utsläpp av runt 800 – 900 ton koldioxid. Det motsvarar lika mycket som alla utsläpp från hela vårt befintliga fastighetsbestånd. Utsläppen kommer i första hand ifrån ingående byggnadsmaterial där stommen är den mest bidragande byggdelen.

Mot fossilfrihet

Arbetet med att bli fossilfria fortsätter och 2020 var andelen förnyelsebar energi för vår uppvärmning nästan 98 procent, vilket är ungefär samma som föregående år. Arbetet med att fasa ut fossildrivna fordon har påbörjats och två elbilar samt två dieslbilar godkända för HVO har köpts in under året. Under en övergångsperiod kommer några bensinbilar att behållas för att allt eftersom fasas ut. Tillsammans med övergången till HVO som drivmedel för de flesta av



våra fordon har det lett till kraftigt minskade utsläpp från våra fordon till 206 g/km jämfört med 321 g/km under 2019.

De direkta utsläppen (scope 1) fortsätter att minska och uppgick under 2020 till cirka 67 ton (CO₂eq) jämfört med cirka 90 för 2019, vilket är en minskning med 25 procent. Det är drivmedel till våra fordon och eldningsolja som står för merparten av de direkta utsläppen, och tillika övergången till fossilfria bränslen som bidrar till minskningen.

Hyresgästernas miljöpåverkan

Förutom uppvärmningen av våra fastigheter och våra byggprojekt bidrar våra hyresgäster med utsläpp från till exempel biltransporter, avfall och konsumtion. Som hyresvärd kan vi bidra genom att göra det enkelt för våra hyresgäster att göra rätt. I den nyproduktion som stod klar under året har vi valt att testa att erbjuda tillgång till en fordonspool. Två elbilar och två elcyklar finns att låna mot en kostnad för de hyresgäster som bor i området. Testet har varit lyckat och tjänsten har över 50 registrerade användare. Resorna som genomförts med tjänsten har sparat ungefär 400 kg koldioxid jämfört med om resorna hade genomförts med en traditionell bensinbil.

Vidare har vi samarbetat med en lokal aktör och på så sätt kunnat erbjuda ytterligare en mobilitetstjänst till många av våra hyresgäster. I samarbetet upp-

låter vi parkeringsplats med laddningsmöjlighet för elbilarna som hör till tjänsten.

Kemikaliefria tvättar

GotlandsHems mål är att systematiskt och strukturerat arbeta med utfasning av hälso- och miljöskadliga kemikalier. I den egna verksamheten använder vi relativt få kemikalier. I våra ny- och ombyggnadsprojekt används en hel del byggnadsmaterial som innehåller kemikalier. Vi använder Sunda Hus databas för att bedöma byggnadsmaterial i våra nyproduktionsprojekt.

I en ny tvättstuga som nu står klar i Slite har vi testat att använda en teknik med avjoniserat vatten, vilket gör att behovet av tvättmedel uteblir. Dessutom kan temperaturen på tvättprogrammen sänkas vilket gör att energi sparas. En fortsatt användning av den tekniken vid kommande nyproduktion och utbyte av tvättstugeutrustning kommer utvärderas.

Så fortsätter vi att spara vatten

Vi fortsätter vårt arbete med att spara vatten med målet att nå ner till 0,75 kbm/Atemp till år 2030. Under somrarna har en vattentraktor med råvatten blivit ett stående inslag i våra områden där den kör runt och vattnar gräsmattor, blommor och träd. I år har den totala vattenanvändningen ökat något, men är fortfarande lägre jämfört med för några år sedan.

Miljöansvar

Uppgifter för 2019 års indikatorer är omräknade med uppdaterade emissionsfaktorer för fjärrvärmens samt korrigerade uppgifter om Atemp. Av den anledningen skiljer sig vissa av uppgifterna åt jämfört med vad som redogjorts för i 2019 års hållbarhetsrapport.

Begränsning av fastighetsbolagets klimatpåverkan - Nettoutsläpp av växthusgaser, enligt GHG protocol	2020	2019	2018	2017
Market-based ¹ totalt:	723 ton CO ₂ (eq)	780 ton CO ₂ (eq)	923 ton CO ₂ (eq)	935 ton CO ₂ (eq)
Andel utsläpp (Market-based) från Scope 1	9,4%	11,5%	16,4%	12,7%
Andel utsläpp (Market-based) från Scope 2	33,1%	31,9%	26,6%	28,5%
Andel utsläpp (Market-based) från Scope 3 ²	57,5%	56,6%	57,0%	58,7%
Location-based ³ totalt:	1020 ton CO ₂ (eq)	1 081 ton CO ₂ (eq)	1 270 ton CO ₂ (eq)	1 257 ton CO ₂ (eq)
Andel utsläpp (Location-based) från Scope 1	6,6%	8,3%	11,9%	9,4%
Andel utsläpp (Location-based) från Scope 2	50,1%	48,6%	48,8%	48,9%
Andel utsläpp (Location-based) från Scope 3	43,2%	43,1%	39,3%	41,7%

1 Beräkning av växthusgasutsläpp utifrån emissionsfaktorer baserat på produktdeklaration

2 Omfattning av Scope 3-utsläpp beskrivs i definitioner på sida 43.

3 Beräkning av växthusgasutsläpp utifrån emissionsfaktorer baserat på nordisk elmix.

Begränsning av fastighetsbeståndets miljöpåverkan	2020	2019	2018	2017
Totalt använd energi för uppvärmning (normalårskorrigerade värden) samt fastighetsel	120 kwh/m², Atemp	119 kwh/m², Atemp	118 kwh/m², Atemp	117 kwh/m², Atemp
Andel energi till uppvärmning och fastighetsel från fjärrvärme	82%	83%	80%	81%
Andel energi till uppvärmning och fastighetsel från el	11%	11%	12%	12%
Andel energi till uppvärmning och fastighetsel från olja	0,1%	0,1%	0,5%	0,1%
Andel energi till uppvärmning och fastighetsel från biobränsle	6,5%	6,0%	7,7%	6,9%
Andel energi till uppvärmning och fastighetsel från fjärrkyla	- %	- %	- %	- %
Andel energi till uppvärmning och fastighetsel från solfångare	- %	- %	- %	- %
Total mängd växthusgas från energianvändning (normalårskorrigerade värden) i fastighetsbeståndet.	1,7 kg/m², Atemp	1,7 kg/m², Atemp	2,0 kg/m², Atemp	1,9 kg/m², Atemp
Andel växthusgas från uppvärmning och fastighetsel (market-based ¹) genom fjärrvärme	81%	82%	73%	81%
Andel växthusgas från uppvärmning och fastighetsel (market-based) genom el	9%	9%	8%	8%
Andel växthusgas från uppvärmning och fastighetsel (market-based) genom olja	2%	1%	9%	2%
Andel växthusgas från uppvärmning och fastighetsel (market-based) genom biobränsle	8%	8%	10%	9%
Andel växthusgas från uppvärmning och fastighetsel (market-based) genom fjärrkyla	- %	- %	- %	- %
Andel växthusgas från uppvärmning och fastighetsel (market-based) genom solfångare	- %	- %	- %	- %
Minskning av växthusgasutsläpp sedan basår 2017	19%	14%	Ökning 1 %	0%
Årlig minskning av växthusgasutsläpp. ²	7%	15%	Ökning 1 %	
Andel förnyelsebar energi som bolaget använder	97,7%	98,4%	90,6%	97,5%

1 Beräkning av växthusgasutsläpp utifrån emissionsfaktorer baserat på produktdeklaration.

2 Ingen beräkning är gjord för 2016, därför kan minskningen mellan 2017 och 2016 inte anges.

Begränsning av miljöeffekterna vid företagets förvaltning	2020	2019	2018	2017
Totalt utsläpp av växthusgaser från bolagets fordon och arbetsmaskiner (exklusive eldrivna områdesfordon)	59 ton CO²(eq) /år	90 ton CO²(eq) /år	97 ton CO²(eq) /år	97 ton CO²(eq) /år
Medel per kilometer från bolagets fordon och arbetsmaskiner (exklusive eldrivna områdesfordon)	208 g CO²(eq)/km	321 g CO²(eq)/km	337 g CO²(eq)/km	355 g CO²(eq)/km
Utsläpp av växthusgaser från bolagets eldrivna områdesfordon (Market-based ¹)	106 kg CO²(eq)	108 kg CO²(eq)	110 kg CO²(eq)	120 kg CO²(eq)
Utsläpp av växthusgaser från bolagets eldrivna områdesfordon (Location-based ²)	600 kg CO²(eq)	609 kg CO²(eq)	639 kg CO²(eq)	705 kg CO²(eq)
Totalt utsläpp av växthusgaser från tjänsteresor	4 ton CO²(eq)	13 ton CO²(eq)	7 ton CO²(eq)	8 ton CO²(eq)
Utsläpp av växthusgaser från tjänsteresor med flyg	3 ton CO²(eq)	11,8 ton CO²(eq)	5,1 ton CO²(eq)	4,0 ton CO²(eq)
Utsläpp av växthusgaser från tjänsteresor med båt ³	0 ton CO²(eq)	0,1 ton CO²(eq)	0,2 ton CO²(eq)	3,4 ton CO²(eq)
Utsläpp av växthusgaser från tjänsteresor - övrigt ⁴	1 ton CO²(eq)	1,2 ton CO²(eq)	1,4 ton CO²(eq)	0,9 ton CO²(eq)
Avtal som innehåller miljökrav (kriterier i upphandlingen) ⁵	Cirka 95 %	Cirka 95 %	Cirka 90 %	Cirka 90 %
Miljökrav på material och produkter i byggkontrakt	Ja	Ja	Ja	Ja

1 Beräkning av växthusgasutsläpp utifrån emissionsfaktorer baserat på produktdeklaration

2 Beräkning av växthusgasutsläpp utifrån emissionsfaktorer baserat på nordisk elmix

3 Ny beräkningsmetod, sedan 2018, med emissionsfaktor som tar hänsyn till frakt av gods vilket leder till lägre utsläpp per personresa.

4 Omfattar tjänsteresor med buss, flygbuss, hyrbil, taxi och egen bil i tjänst.

5 Uppskattad andel, samtliga giltiga avtal.

Begränsning av miljöpåverkan vid boendes förbrukning	2020	2019	2018	2017
Total vattenförbrukning i beståndet	1,0 m³/Atemp	1,0 m³/Atemp	1,1 m³/Atemp	1,1 m³/Atemp
Andel varmvatten av den totala förbrukningen	Ingen data	Ingen data	Ingen data	Ingen data
Andel kallvatten av den totala förbrukningen	Ingen data	Ingen data	Ingen data	Ingen data
Mängd kompost som produceras i beståndet, exklusive grovsopor	75 kg/ bostad	76 kg/ bostad	80 kg/ bostad	70 kg/ bostad
Mängd restavfall som produceras i beståndet, exklusive grovsopor	186 kg/ bostad	172 kg/ bostad	184 kg/ bostad	173 kg/ bostad
Mängd återvinningsmaterial som produceras i beståndet, exklusive grovsopor	242 kg/ bostad	249 kg/ bostad	272 kg/ bostad	249 kg/ bostad

Definitioner

En viktig del av hållbarhetsrapporteringen är korrekthet och transparens. Här redovisas de underlag, metoder och antaganden som används för beräkning och redovisning av GotlandsHems hållbarhetsindikatorer.

Definition av förnybar energi

Förnybara energikällor är energikällor som hela tiden förnyar sig och, vad vi känner till idag, inte tar slut inom överskådlig framtid. Lagrade energikällor (fossilt bränsle) som olja, kol, gas och uran är inte förnybara energikällor. Elenergi kan vara producerad av såväl förnybar energi som när den framställs i vattenkraftverk eller i biobränsleeldade kraftvärmeverk och är inte förnybar energi om den framställs i kärnkraftverk eller kraftverk som drivs av olja eller kol.

Beräkningar av förnybar energi

Andel förnyelsebar fjärrvärme enligt uppgifter från Energiföretagens värme-marknadskommitté om fjärrvärmens lokala miljövärden för 2019.

Atemp

Uppvärmad yta mer än 10°C.

Driftkostnad

Med driftkostnad avses drift-, administrations- och företagsövergripande kostnader.

Avhysningar

Avhysning innebär att Kronofogdemyndigheten genomför avhysning av

Förnybara energikällor är:



Solenergi

Solenergi solcell, soluppvärmning, solvärme, solfångare.



Vindkraft

Vindkraftpark, vindkraftverk.



Vattenkraft

Saltkraft, vågkraft, tidvattenkraft, havsvärmekraft.



Jordvärmekraft

Värmepump, markvärme, bergvärme, vattenvärme.



Bioenergi

Bränslepellets, biobränsle.



hyresgäst. Till grund för avhysningen finns ett beslut, ett utslag om handräckning eller en dom där det står att hyresgästen är skyldig att flytta. Då GotlandsHem har gjort en uppsägning och hyresgästen accepterat detta definieras det inte som en avhysning.

Fastighetsförvärv

Med fastighetsförvärv avses köp av bebyggda fastigheter (läs antalet lägenheter).

Bostäder tillgängliga för äldre

Enligt gällande nybyggnadskrav.

CO₂ beräkningsmodell

För beräkning av nettoutsläpp från verksamheten har ett livscykelperspektiv använts så långt det varit möjligt.

Scope 1: Direkta utsläpp (Utsläpp vid avgasrör från bolagets bilar och arbetsmaskiner samt förbränning av pellets och olja i egna pannor).

Scope 2: Indirekta utsläpp (Utsläpp från köpt energi).

Scope 3: Övriga indirekta utsläpp (omfattar utsläpp som hör till produktion av bränsle och tjänsteresor). För egenägda bilar används uppgifter i miljörapporter från leverantörer (well to wheel) för inköpt mängd drivmedel.

För flygresor används uppgifter från leverantörer i den mån det har erhållits. I övrigt används ICAO Carbon Emissions Calculator Methodology som beräkningsmetod.

Tjänsteresor med Destination Gotlands båtar beräknas med uppgifter från bolaget enligt standard SS-EN 16258:2012 Annex B.A.2. Emissionsfaktorerna är 3,8-4,4 kg CO₂e per person och resa beroende på destination. Övriga tjänsteresor beräknas enligt Naturvårdsverkets schablonmall då mer specifika uppgifter saknas.

För att beräkna utsläppen av CO₂ från verksamheten används följande emissionsfaktorer:

Energibärare	Enhet	Emissions-faktor (Scope 1)	Emissions-faktor (Scope 2)	Emissions-faktor (Scope 3)	Källa
El (Market based), vattenkraft	kg CO ² /MWh		8,6	1,9	EPD© of Electricity from Vat-tenfall's Nordic Hydropower
El (Location based), nordisk elmix	kg CO ² /MWh		53,46	5,94	IVL LCA Databas
Eldningsolja	kg CO ² /m ³	2683		213	SPBI.se samt fördelning mellan scope 1 och 3 enligt Järnkontorets miljöhandbok
Egenproducerad vär-me från pellets	kg CO ² /MWh	4		14	Fjärrvärmens lokala miljövär-den 2019. Energiföretagens Värmemarknadskommitté
HVO	kg CO ² /liter			0,41	Uppgift från leverantör
Biogas	kg CO ² /kg			1,1	Drivmedelsfakta 2015
Akrylatbensin	kg CO ² /liter	2,02		0,475	NVV beräkningsmall för utsläpp.
Fjärrvärme, Visby	kg CO ² /MWh		4	7	Fjärrvärmens lokala miljövär-den 2019. Energiföretagens Värmemarknadskommitté
Fjärrvärme, Hemse	kg CO ² /MWh		8	9	Fjärrvärmens lokala miljö-värden 2019. Energiföretagens Värmemarknadskommitté
Fjärrvärme, Slite	kg CO ² /MWh		6	2	Fjärrvärmens lokala miljö-värden 2019. Energiföretagens Värmemarknadskommitté
Fjärrvärme, Klinte-hamn	kg CO ² /MWh		16	48	Fjärrvärmens lokala miljö-värden 2019. Energiföretagens Värmemarknadskommitté
Diesel, CricleK	kg CO ² /liter	2,47		0,74	Kundspecifik miljörapport från leverantör. Fördelning mellan scope 1 och 2 antas vara 77 respektive 23 procent.
Diesel, OKQ8	kg CO ² /liter	2,06		0,60	Kundspecifik miljörapport från leverantör. Fördelning mellan scope 1 och 2 antas vara 77 respektive 23 procent.
Diesel, Preem	kg CO ² /liter	2,00		0,74	Kundspecifik miljörapport från leverantör. Fördelning mellan scope 1 och 2 enligt uppgift från leverantör.
Bensin, CircleK	kg CO ² /liter	2,19		0,65	Kundspecifik miljörapport från leverantör. Fördelning mellan scope 1 och 2 antas vara 77 respektive 23 procent.
Bensin, OKQ8	kg CO ₂ /liter	2,22		0,66	Kundspecifik miljörapport från leverantör. Fördelning mellan scope 1 och 2 antas vara 77 respektive 23 procent.
Bensin, Preem	kg CO ₂ /liter	2,28		0,59	Kundspecifik miljörapport från leverantör. Fördelning mellan scope 1 och 2 enligt uppgift från leverantör.



Miljöledningssystem

Enligt eller i enlighet med certifierabart system, så som ISO 14001.

Hållbarhetskriterier vid upphandling

Inom begreppet avses kriterier inom etiskt och socialt ansvar samt ekonomi. Som standard i förfrågningsunder-lagen är klausuler om rätt till hävning om part blir dömd för brott mot bland annat jämställdhetslagen, diskriminering i arbetslivet eller gällande arbetsmiljölag och arbetsmiljöförordning. När det gäller ekonomi ska anbudsgivaren kunna visa att denne är fri från hinder för deltagande enligt LOU.

Miljöansvar

Avtal innehållande miljökrav, det vill säga upphandlade kontrakt som innehåller både pris och miljökriterier.

Socialt ansvarstagande

Avtal innehållande sociala krav, det vill säga upphandlade kontrakt som innehåller både pris och sociala kriterier.

Arbetsvillkor

Revision eller utvärdering av entrepre-nörer, det vill säga uppföljning av lagkrav eller krav enligt fackliga avtal.

Månadslön

Månadslön samt eventuella tillägg som är kopplade till grundrollen.

Sjukfrånvaro

Den totala sjukfrånvaron beräknas på antal sjukdagar oberoende anledning av frånvaro. När det gäller olycksfall i arbe-tet beräknas antal sjukdagar utifrån de inrapporterade arbetsskador och tillbud som lett till sjukskrivning.

Revisorns yttrande

avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i Aktiebolaget GotlandsHem,
organisationsnummer 556066-0523.

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2020 på sidorna 8-45 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision

enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm 2021-03

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ola Salemyr

Auktoriserad revisor





Aktiebolaget GotlandsHem

Organisationsnummer 556066-0523

Finansiella rapporter 2020

Styrelsen och verkställande direktören för AB GotlandsHem, 556066-0523,
får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2020.

Uppdrag och viktiga händelser

Vår verksamhet

AB GotlandsHem är ett av Region Gotland helägt kommunalt bostadsbolag vars verksamhet består av ägande och förvaltning av fastigheter. Företaget är anslutet till Sveriges Allmännytta, Fastighetsägarföreningen och Fastigo (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation). Vid årsskiftet uppgick den ägda och förvaltade bostads- och lokalytan till 326 291 (323 568) kvadratmeter varav 94 procent var bostadsyta. Det fanns totalt 4 681 lägenheter och 588 lokaler i beståndet. Av våra lägenheter återfanns 1 099 lägenheter utanför Visby.

Koncernstruktur

Koncernen består utöver AB GotlandsHem även av två helägda dotterbolag, GotlandsHem Värme AB samt Visby Bogen 1 AB (vilande). GotlandsHem Värme levererar för moderbolagets räkning fjärrvärme primärt till moderbolagets fastigheter.

Ägarens styrning

Bolagets ägare, via Regionfullmäktige, utövar sin styrning genom tillsatt styrelse tillsammans med direktiv för bolagets verksamhet. I februari 2020 antog Regionfullmäktige nya ägardirektiv för bolaget som gäller för perioden 2020 – 2023. De nya ägardirektiven ställer bland annat krav på att bolaget påbörjar nyinvesteringar om minst 500 lägenheter under den period som direktivet avser.

Under året har fyra ägarmöten hållits med representanter från ägaren och bolaget.

Viktiga händelser

2020 års viktigaste händelser är:

- Färdigställt nyproduktionen av kvarteret Bläckfisken 3 i Visby, totalt 36 lägenheter, samt byggt om en lokal till tre nya bostadslägenheter i kvarteret Österull i Visby innerstad.
- Framtagande av ny bruksvärdes- och hyressättningsmodell tillsammans med Hyresgästföreningen.
- Översyn av projekt- och investeringsarbete, vilket resulterat i ett nytt arbetssätt med tydligare kravställning kring projektbeslut.
- Fortsatt arbete med och fokus på bolagets processer och arbetssätt i syfte att etablera en hållbar verksamhet.
- Projekt för energieffektivisering har genomfört inventering av energi-besparande åtgärder i 20 av GotlandsHems fastigheter samt förberett genomförande av åtgärder för att uppnå en energibesparing på ca 30 procent.
- Omprövning av tidigare taxeringar avseende inkomstskatt innebärande utökat skattemässigt underskott om drygt 102 miljoner kronor till och med 2018.
- Pandemi som krävt omställning hur vi jobbar internt, men haft relativt liten påverkan på både fastighetsförvaltningen och fastighetsekonomin.

Som en följd av det nya ägardirektivet har bolaget tagit fram en ny affärsplan. Affärsplanen fastställdes av styrelsen i december 2020 med betoning på att skapa förutsättningar för att på ett hållbart sätt möta de krav och direktiv som ställs på bolaget. Inledningsvis kommer därmed ett stort fokus att riktas på ordningsfrågor och GotlandsHems kvalitetsledningssystem, GotlandsHems arbetsätt samt ekonomisk hållbarhet. Något som har lett till att färre projekt har kunnat genomföras.

Årets resultat och finansiella ställning

GotlandsHems investeringar har under 2020 avtagit ytterligare jämfört med tidigare år, totalt har GotlandsHem investerat ungefär 100 miljoner kronor mindre än 2019. Detta gäller nyproduktion likväl som återinvesteringar. Främst beror det på att tidigare nyproduktioner har avslutats och nu pågående nyproduktioner befinner sig i planeringsstadium. Generellt har därtill bolaget genom tydligare behov och därmed även tydligare kravbild på ekonomisk hållbarhet behövt omvärdera hur och under vilka förutsättningar investeringar kan göras.

Effekten av detta är att bolagets belåning inte ökat som förväntat och att bolaget under 2020 spenderat mindre på underhållsprojekt än tidigare. Samtidigt har akuta felavhjälpningsbehov och reparationer ökat, främst vattenskador. Även om minskat underhåll rimligtvis leder till ökat behov av akut felavhjälpning är det bolagets bedömning att årets minskning i underhåll inte har orsakat årets ökning av reparationer. Det är sannolikt en effekt av en

längre tids eftersättning i underhåll, men främst en effekt av olyckliga omständigheter.

Bolagets driftsekonomi för fastighetsförvaltningen har totalt sett förbättrats något. Minskat underhåll och ökade reparationer jämnar dock i stora drag ut sig, däremot har andra förvaltningskostnader minskat något, exempelvis taxebundna. Trots detta har det beräknade värde på GotlandsHems fastigheter minskat. Detta förefaller att till betydande del bero på den justering av bolagets hyresintäkter som det nya bruksvärdessystemet medför. Hyresintäkterna beräknas inte att minska totalt sett, men de kommer dock att öka eller minska för enskilda fastigheter.

GotlandsHem redovisar i bokslutet nedskrivningar på fastigheter med över 30 miljoner kronor. Nedskrivningarna är hänförliga till större investeringsprojekt som startats tidigare år och bedöms inte ha någon stark koppling till den nya hyressättningen. Mest påtagliga exempel av nedskrivningar är det pågående stambytesprojektet på Dillen i Visby som under 2020 har medfört nedskrivningar om 15 miljoner kronor samt investeringar i Klintehamn, dels sådana som genomfördes 2016 – 2018, men även sådana som avslutats under 2020. Nedskrivningar på dessa fastigheter i Klintehamn har totalt sett belastat årets resultat med drygt 10 miljoner kronor netto. Att tidigare investeringar nu visar sig ge sådana negativa effekter är tydliga exempel på omständigheter som förstärker ledningens inriktning under 2020 med tuffare kravställning vid projektstart och investeringar.

Fastighetsförvaltningen redovisar, till stor del som en följd av nedskrivningar, en rörelseförlust uppgående till 4 miljoner kronor. Rörelseresultat exklusive nedskrivningar har dock förbättrats med drygt 10 miljoner kronor mot föregående år. Bolaget ökar sina intäkter, vilket utöver årlig hyresförhandling även kan relateras till ökade parkeringsintäkter. På kostnadssidan har personalkostnader ökat med cirka 4 miljoner kronor, vilket till stor del beror på att vakanta tjänster sakteliga börjar fyllas.

Förväntad framtida utveckling

GotlandsHem förväntar sig en fortsatt låg produktionstakt, men förhoppningen är att de projekt som startas har säkerställts bidra till bolagets hållbarhetsperspektiv på ett tillräckligt sätt – främst bolagets ekonomiska hållbarhet.

Bolagets nästa nyproduktionsprojekt förväntas att påbörjas med inlämnat bygglov under första kvartalet 2021. Projektet har då försenats med ungefär ett år, ett år då hållbarhet i främst ekonomi men även gällande resursförbrukning har kunnat förbättras. Inget investeringsbeslut har dock fattats vid årsredovisningens framtagande.

Ett ökat fokus planeras framgent även till bolagets befintliga fastighetsbestånd och dess bidrag till bolagets ekonomi. Med gällande investeringskrav, befintligt underhållsbehov och möjligt låneutrymme förväntas GotlandsHem behöva prioritera investeringar i allt större utsträckning framgent.

Marknadsräntorna förväntas på sikt öka efter ett år med låga räntor till följd av en global pandemi. Huruvida räntorna kommer att öka till väsentliga delar under kommande år är dock osäkert. Bolaget bedömer dock att detta inte väsentligt kommer att förändra GotlandsHems räntekostnader relativt till vår ekonomi som helhet på kortare sikt.

Hållbarhetsrapport

GotlandsHem omfattas av kravet att hållbarhetsrapportera i enlighet med årsredovisningslagen. Redovisningen finns att läsa på sidorna 8 till och med 45 i Årsredovisning och hållbarhetsrapport 2020.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Ränterisk

Bolaget är till följd av lånevolymen naturligt exponerat för risk vid ränteförändringar. Ränteläget de senaste åren har gett ett gynnsamt utgiftsflöde. Ränteökningar förväntas att fortsätta även om det är osäkert när räntorna kan tänkas att öka. GotlandsHem kommer att behöva öka sin belåning i takt med att återinvesteringsbehov realiseras. Detta sammantaget medför risk för betungande finansiella kostnader på längre sikt. För att hantera den risken arbetar bolaget med säkring av utgiftsräntan via så kallade ränteswappar.

Likviditetsrisk

Behovet av tillgång på likvida medel intensifieras då bolaget för närvarande genomför kontinuerlig nyproduktion i kombination med att återinvesteringsbehovet i bolagets äldre fastigheter aktualiseras. Med rådande förutsättningar kommer bolaget att ha nyttjat möjligt låneutrymme inom Region Gotlands koncern inom fem år, vilket kommer att medföra att tuffare prioriteringar kommer att behöva göras. På lång sikt ska detta tillgodoses genom att säkerställa ett stadigt kassaflöde i rörelsen. På kort sikt har detta säkerställts genom att bolaget har en checkkreditlimit om 50 miljoner kronor.



Flerårsöversikt

Definitioner av nyckeltal finns presenterade i not 32. Siffror som redovisas i årsredovisningen presenteras i tusentals kronor (kkkr), om inget annat anges.

Moderbolaget

Resultaträkning	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Hysesintäkter	365 451	352 194	361 417	401 737	396 797	387 792
Fastighetsunderhåll	55 842	53 962	52 684	81 793	88 128	96 885
Resultat efter finansiella poster	-19 307	6 208	329 965	32 328	10 258	11 596
Årets resultat	-13 929	6 208	361 078	15 605	3 475	417

Balansräkning	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Investeringar i fastigheter	81 352	177 823	209 749	180 855	174 379	149 258
Fastighetslån	1 312 045	1 222 798	1 143 975	1 462 220	1 331 684	1 292 254
Balansomslutning	1 981 470	1 973 631	1 873 036	1 837 170	1 669 233	1 623 353

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Soliditet	30,6%	31,4%	32,8%	13,7%	14,2%	14,2%
Avkastning på eget kapital	-3,2%	1,0%	76,2%	13,2%	4,4%	4,6%
Avkastning på totalt kapital	-0,1%	1,1%				
Genomsnittlig skuldränta	0,8%	1,0%	1,2%	2,4%	2,6%	3,0%
Riskbuffert	-0,9%	0,1%				



Koncernen

Resultaträkning	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Hysesintäkter	365 381	352 124	361 417	401 737	396 797	387 792
Fastighetsunderhåll	55 842	53 962	52 684	81 793	88 128	96 885
Resultat efter finansiella poster	-20 059	4 997	329 275	30 852	10 678	11 596
Årets resultat	-14 520	5 264	360 583	14 227	3 804	417

Balansräkning	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Investeringar i fastigheter	81 352	177 823	209 749	180 855	174 379	149 258
Fastighetslån	1 312 045	1 222 798	1 143 975	1 462 220	1 331 684	1 292 254
Balansomslutning	1 989 473	1 982 532	1 882 544	1 847 374	1 669 233	1 623 353

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Soliditet	30,8%	31,6%	33,0%	14,1%	15,6%	15,7%
Avkastning på eget kapital	-3,3%	0,8%	74,7%	12,2%	4,4%	4,6%
Avkastning på totalt kapital	-0,2%	1,0%				
Genomsnittlig skuldränta	0,8%	1,0%	1,2%	2,4%	2,6%	3,0%
Riskbuffert	-1,0%	0,0%				

Förslag till vinstdisposition

Från föregående år balanserad vinst	581 819
Årets vinst	-13 929
Vinstmedel till förfogande	567 890

Styrelsens förslag till disposition

Balanseras i ny räkning	567 890
Summa	567 890

Resultaträkning

Rörelsens intäkter, med mera	Not (1,2)	Koncernen 2020	Koncernen 2019	Moderbolaget 2020	Moderbolaget 2019
Hysesintäkter	Not 3	365 381	352 124	365 451	352 194
Summa hyresintäkter		365 381	352 124	365 451	352 194
Övriga rörelseintäkter	Not 4	4 561	4 512	4 315	4 276
Summa rörelsens intäkter		369 942	356 636	369 766	356 470

Rörelsens kostnader	Not (1,2)	Koncernen 2020	Koncernen 2019	Moderbolaget 2020	Moderbolaget 2019
Fastighetsförvaltning	Not 5	-163 323	-162 566	-165 453	-164 784
Övriga externa kostnader	Not 6	-34 236	-35 939	-31 927	-33 092
Personalkostnader	Not 7	-70 632	-66 590	-70 632	-66 590
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-102 621	-63 111	-101 871	-62 361
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-3 685	-8 440	-3 685	-8 441
Summa rörelsens kostnader		-374 497	-336 646	-373 568	-335 268
Rörelseresultat		-4 555	19 990	-3 802	21 202

Resultat från finansiella poster	Not (1,2)	Koncernen 2020	Koncernen 2019	Moderbolaget 2020	Moderbolaget 2019
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 10	-8	-	-8	-
Ränteintäkter och liknande	Not 11	1 175	363	1 174	373
Räntekostnader och liknande	Not 12	-16 671	-15 356	-16 671	-15 367
Summa resultat från finansiella poster		-15 504	-14 993	-15 505	-14 994
Resultat efter finansiella poster		-20 059	4 997	-19 307	6 208

Skatt och resultat	Not (1,2)	Koncernen 2020	Koncernen 2019	Moderbolaget 2020	Moderbolaget 2019
Skatt på årets resultat	Not 13	5 539	267	5 378	0
Årets resultat		-14 520	5 264	-13 929	6 208



Balansräkning - tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Not (1, 2)	Koncernen 2020 12 31	Koncernen 2019 12 31	Moderbolaget 2020 12 31	Moderbolaget 2019 12 31
Byggnader och mark	Not 14	1 902 894	1 815 625	1 902 894	1 815 625
Inventarier, verktyg och installationer	Not 15	34 333	27 376	26 906	19 262
Pågående nyanläggningar	Not 16	4 329	106 462	4 329	106 462
Summa materiella anläggningstillgångar	Not 17	1 941 556	1 949 463	1 934 129	1 941 349

Finansiella anläggningstillgångar	Not (1, 2)	Koncernen 2020 12 31	Koncernen 2019 12 31	Moderbolaget 2020 12 31	Moderbolaget 2019 12 31
Andelar i koncernföretag	Not 17	0	0	550	550
Fordringar hos koncernföretag	Not 18	0	0	0	0
Andelar i intresseföretag	Not 19	40	204	40	204
Uppskjuten skattefordran	Not 20	0	0	0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		40	204	590	754

Anläggningstillgångar	Not (1, 2)	Koncernen 2020 12 31	Koncernen 2019 12 31	Moderbolaget 2020 12 31	Moderbolaget 2019 12 31
Summa		1 941 596	1 949 667	1 934 719	1 942 103

Omsättningstillgångar

Varulager, med mera	Not (1, 2)	Koncernen 2020 12 31	Koncernen 2019 12 31	Moderbolaget 2020 12 31	Moderbolaget 2019 12 31
Råvaror och förnödenheter		310	301	-	-
Summa varulager med mera		310	301	-	-

Kortfristiga fordringar	Not (1, 2)	Koncernen 2020 12 31	Koncernen 2019 12 31	Moderbolaget 2020 12 31	Moderbolaget 2019 12 31
Kundfordringar		1 271	888	1 194	824
Fordringar hos Region Gotland		31 094	23 541	30 862	22 965
Fordringar hos koncernbolag		0	0	67	416
Aktuell skattefordran		8 764	3 791	8 504	3 532
Övriga fordringar		2 177	106	2 163	83
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 21	4 204	4 181	3 954	3 701
Summa kortfristiga fordringar		47 510	32 507	46 744	31 521

Kassa och bank	Not (1, 2)	Koncernen 2020 12 31	Koncernen 2019 12 31	Moderbolaget 2020 12 31	Moderbolaget 2019 12 31
Bank		57	57	7	7
Summa kassa och bank		57	57	7	7

Omsättningstillgångar	Not (1, 2)	Koncernen 2020 12 31	Koncernen 2019 12 31	Moderbolaget 2020 12 31	Moderbolaget 2019 12 31
Summa		47 877	32 865	46 751	31 528

Tillgångar	Not (1, 2)	Koncernen 2020 12 31	Koncernen 2019 12 31	Moderbolaget 2020 12 31	Moderbolaget 2019 12 31
Summa		1 989 473	1 982 532	1 981 470	1 973 631

Balansräkning - eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital	Not (1, 2)	Koncernen 2020 12 31	Koncernen 2019 12 31	Moderbolaget 2020 12 31	Moderbolaget 2019 12 31
Aktiekapital	Not 22	16 900	16 900	16 900	16 900
Reservfond		-	-	21 100	21 100
Summa bundet eget kapital		-	-	38 000	38 000

Fritt eget kapital	Not (1, 2)	Koncernen 2020 12 31	Koncernen 2019 12 31	Moderbolaget 2020 12 31	Moderbolaget 2019 12 31
Annat eget kapital inklusive årets resultat		595 056	609 576	-	-
Balanserat resultat		-	-	581 819	575 611
Årets resultat		-	-	-13 929	6 208
Summa fritt eget kapital		-	-	567 890	581 819
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		611 956	626 476	-	-
Summa eget kapital		611 956	626 476	605 890	619 819

Avsättningar

Avsättningar	Not (1, 2)	Koncernen 2020 12 31	Koncernen 2019 12 31	Moderbolaget 2020 12 31	Moderbolaget 2019 12 31
Uppskjuten skatteskuld	Not 20	1 479	1 640	0	0
Summa avsättningar		1 479	1 640	0	0

Skulder

Långfristiga skulder	Not (1, 2)	Koncernen 2020 12 31	Koncernen 2019 12 31	Moderbolaget 2020 12 31	Moderbolaget 2019 12 31
Skulder till kreditinstitut	Not 23	1 312 045	1 221 798	1 312 045	1 221 798
Summa långfristiga skulder		1 312 045	1 221 798	1 312 045	1 221 798

Kortfristiga skulder	Not (1, 2)	Koncernen 2020 12 31	Koncernen 2019 12 31	Moderbolaget 2020 12 31	Moderbolaget 2019 12 31
Skulder till kreditinstitut		0	1 000	0	1 000
Checkräkningskredit	Not 24	0	33 031	0	33 030
Leverantörsskulder		19 343	35 720	18 905	35 199
Skulder till Region Gotland		2 087	12 378	2 087	12 378
Skulder till koncernbolag		0	0	0	0
Aktuell skatteskuld		0	0	0	0
Övriga skulder		2 006	2 496	2 006	2 497
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 25	40 557	47 993	40 537	47 910
Summa kortfristiga skulder		63 993	132 618	63 535	132 014

Eget kapital och skulder	Not (1, 2)	Koncernen 2020 12 31	Koncernen 2019 12 31	Moderbolaget 2020 12 31	Moderbolaget 2019 12 31
Summa		1 989 473	1 982 532	1 981 470	1 973 631



Kassaflödesanalyser

Den löpande verksamheten	Not	Koncernen 2020	Koncernen 2019	Moderbolaget 2020	Moderbolaget 2019
Rörelseresultat		-4 555	19 990	-3 802	21 201
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	Not 26	107 723	71 428	106 973	70 679
Erhållen ränta		1 175	363	1 175	373
Betald ränta		-16 671	-15 356	-16 672	-15 367
Betald inkomstskatt		0	10	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		87 672	76 435	87 674	76 886

Förändringar av rörelsekapital	Not	Koncernen 2020	Koncernen 2019	Moderbolaget 2020	Moderbolaget 2019
Förändring av varulager		-9	54	0	0
Förändring av kundfordringar		-1 800	5	-1 787	69
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		-9 242	19 828	-9 474	18 879
Förändring av leverantörsskulder		-16 377	-6 280	-26 479	-6 031
Förändring av övriga kortfristiga skulder		-18 217	19 434	-7 970	19 432
Kassaflöde från den löpande verksamheten		42 027	109 476	41 964	109 235

Investeringsverksamheten	Not	Koncernen 2020	Koncernen 2019	Moderbolaget 2020	Moderbolaget 2019
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-98 399	-191 303	-98 336	-191 304
Övriga förändringar finansiella anläggningstillgångar		156	0	156	243
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-98 243	-191 303	-98 180	-191 062

Finansieringsverksamheten	Not	Koncernen 2020	Koncernen 2019	Moderbolaget 2020	Moderbolaget 2019
Upptagna lån		57 216	86 787	57 216	86 787
Amortering lån		-1 000	-4 960	-1 000	-4 960
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		56 216	81 827	56 216	81 827

Likvida medel	Not	Koncernen 2020	Koncernen 2019	Moderbolaget 2020	Moderbolaget 2019
Årets kassaflöde/förändring av likvida medel		0	0	0	0
Likvida medel vid årets början		57	57	7	7
Likvida medel vid årets slut	Not 27	57	57	7	7

Förändringar i eget kapital

Koncernen	Aktiekapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	EK hänförligt till moderföretagets aktieägare	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	16 900	609 576	626 476	626 476
Årets resultat	-	-14 520	-14 520	-14 520
Belopp vid årets utgång	16 900	595 056	611 956	611 956

Moderbolaget	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	16 900	21 100	581 819	619 819
Årets resultat			-13 929	-13 929
Belopp vid årets utgång	16 900	21 100	567 890	605 890

Not 1

Redovisnings- och värderingsprinciper

Koncernens och moderföretagets finansiella rapporter har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3). Tillämpade principer är oförändrade jämfört med föregående år.

De viktigaste redovisnings- och värderingsprinciperna som har använts vid upprättande av de finansiella rapporterna sammanfattas nedan. I de fall moderföretaget tillämpar avvikande principer anges dessa under Moderföretaget nedan.

Koncernredovisningen

I koncernredovisningen konsolideras moderföretaget och samtliga dotterföretags verksamheter fram till och med moderföretagets bokslutsdatum. Dotterföretag är alla företag i vilka koncernen har rätten att utforma företagetsfinansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

Koncernen uppnår och utövar bestämmande inflytande genom att inneha över hälften av rösterna. Alla dotterföretag har samma balansdag och tillämpar moderföretagets värderingsprinciper.

Koncerninterna transaktioner och balansposter elimineras i sin helhet vid konsolidering.

Koncernen tillämpar förvärvsmetoden vid redovisning av rörelseförvärv innebärande att det redovisade värde av moderföretagets andelar i koncernföretag elimineras genom att avräknas mot dotterföretagets egna kapital vid förvärvet.

Moderföretaget upprättar en förvärsanalys per förvärvstidpunkten för att identifiera koncernens anskaffningsvärde,dels för andelarna, dels för dotterföretagets tillgångar, avsättningar och skulder. Rörelseförvärvet redovisas i koncernen från och med förvärvstidpunkten.

Innehav i intresseföretag redovisas och värderas enligt kapitalandelsmetoden.

Kassaflödesanalysen

Kassaflödesanalysen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1 (K3) kap. 7 enligt indirekt metod. Kassaflödesanalysen visar koncernens förändringar av likvida medel under räkenskapsåret och omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Värderingsprinciper resultaträkningen

Intäkter

Koncernens intäkter uppkommer primärt från hyresveksamheten i moderbolaget och redovisas i posten Hyresintäkter. Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser.

Intäkter från fjärrvärmeleverans redovisas i den period leveransen avser.

Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter avser intäkter från aktiviteter utanför koncernens huvudsakliga verksamhet.

Ränteintäkter

Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas. Beräkning av ränteintäkter görs på basis av den underliggande tillgångens avkastning enligt effektivräntemetoden.

Låneutgifter

Samtliga låneutgifter kostnadsförs i den period som de hänförs till och redovisas i posten Räntekostnader och liknande.

Värderingsprinciper balansräkningen

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Korttidsinventarier och inventarier av mindre värde kostnadsförs löpande.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut utträngs eventuellt kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningar

Avskrivningar baseras på beräknad nyttjandeperiod och görs med procentsatser enligt nedan. Avskrivningar och nedskrivningar framgår av not för respektive balanspost.

Avskrivningar	Koncernen 2020	Koncernen 2019	Moderbolaget 2020	Moderbolaget 2019
Inventarier, verktyg och installationer	20%	20%	20%	20%
Pellets pannor (redovisas som installationer)	5%	5%	-	-
Markinventarier	20%	20%	20%	20%
Byggnadsinventarier	20%	20%	20%	20%

Byggnader (bostad):	Koncernen 2020	Koncernen 2019	Moderbolaget 2020	Moderbolaget 2019
Stomme & grund	1%	1%	1%	1%
Stomkompletteringar / innerväggar	2%	2%	2%	2%
Värme, sanitet	2%	2%	2%	2%
Elinstallationer	3%	3%	3%	3%
Inre ytskikt, vitvaror	7%	7%	7%	7%
Fasad	2%	2%	2%	2%
Fönster	2%	2%	2%	2%
Köksinredning	3%	3%	3%	3%
Yttertak	3%	3%	3%	3%
Ventilation	4%	4%	4%	4%
Transportsystem	4%	4%	4%	4%
Styr- och övervakning	7%	7%	7%	7%
Restpost	2%	2%	2%	2%
Markanläggningar	5%	5%	5%	5%

Borttagande från balansräkningen

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inte framtida ekonomiska fördelar väntas från användning, utrangering eller avyttring av tillgången.

När materiella anläggningstillgångar avyttras bestäms realisationsresultatet som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde och redovisas i resultaträkningen i någon av posterna Övriga rörelseintäkter eller Övriga rörelsekostnader.

Prövning av nedskrivningsbehov av materiella anläggningstillgångar

Per varje balansdag görs en bedömning av om det föreligger någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Finns det en sådan indikation beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om återvinningsvärdet understiger redovisat värde görs en nedskrivning som kostnadsförs. Återvinningsvärdet för en tillgång eller en kassagenererande enhet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet.

Verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader utgörs av det pris som företaget beräknar kunna erhålla vid en försäljning mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har intresse av att transaktionen genomförs. Avdrag görs för sådana kostnader som är direkt hänförliga till försäljningen. Nyttjandevärdet utgörs av framtida kassaflöden som en tillgång eller en kassagenererande enhet väntas ge upphov till.

Vid nedskrivningsprövning grupperas tillgångarna i kassagenererande enheter. En kassagenererande enhet är den minsta identifierbara grupp med i allt väsentligt oberoende inbetalningar. Följden är att vissa tillgångars nedskrivningsbehov prövas enskilt och vissa prövas på nivån kassagenererande enhet.

En ny bedömning görs av alla tillgångar för tecken på att en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad. En nedskrivning återförs om tillgångens eller den kassagenererande enhetens återvinningsbara värde överstiger det redovisade värdet och fördelas proportionellt över samtliga tillgångar.

Derivatinstrument

Derivatinstrument nyttjas för att hantera ränterisken som uppstår vid upptagande av lån. För dessa transaktioner tillämpas säkringsredovisning. När transaktioner ingås, dokumenteras förhållandet mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten, liksom även koncernens mål för riskhanteringen och riskhanteringsstrategin avseende säkringen.

AB GotlandsHem dokumenterar också företagets bedömning, både när säkringen ingås och fortlöpande, av huruvida de derivatinstrument som används i säkringstransaktioner i hög utsträckning är effektiva när det gäller att motverka förändringar i kassaflöden som är hänförliga till de säkrade posterna. Avtal om en så kallad ränteswap skyddar koncernen mot ränteförändringar. Genom säkringen erhålls en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande.

Säkringsredovisningen avbryts om; Säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in; eller Säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning.

Leasing - leasetagare

Leasingavtal klassificeras vid leasingavtalets ingående antingen som finansiell eller operationell leasing. Företaget har klassificerat alla nuvarande leasingavtal som operationella.

Operationell leasing

Andra leasingavtal än finansiella leasingavtal utgör operationella leasingavtal. När företaget är leasetagare kostnadsförs leasingavgifter avseende operationella leasingavtal linjärt över leasingperioden.

Tillhörande kostnader, såsom underhåll och försäkring, kostnadsförs när de uppkommer.

Varulager

Varulagret värderas enligt lägsta värdets princip, dvs till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Anskaffningsvärdet inkluderar samtliga inköpsutgifter och beräknas enligt först in, först ut-principen.

Inkomstskatter

Redovisning av inkomstskatt inkluderar aktuell skatt och uppskjuten skatt. För poster som redovisas i resultaträkningen redovisas därmed sammanhängande skatt i resultaträkningen. För poster som redovisas direkt mot eget kapital redovisas även skatten direkt mot eget kapital. Uppskjuten skatt beräknas på alla temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar till anställda, exempelvis löner, semesterersättningar och liknande ersättningar, är ersättningar till anställda som förfaller inom 12 månader från balansdagen det år som den anställde tjänat in ersättningen. Kortfristiga ersättningar värderas till det odiskonterade beloppet som företaget förväntas betala till följd av den utnyttjade rättigheten.

Avgiftsbestämda pensionsplaner

Företaget betalar fastställda avgifter till andra juridiska personer avseende flera statliga planer och försäkringar för enskilda anställda. Företaget har inga legala eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter utöver betalningar av den fastställda avgiften som redovisas som en kostnad i den period där den relevanta tjänsten utförs.

Avsättningar och ansvarsförbindelser

Avsättningar

Avsättningar redovisas när koncernen har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppet kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara oviss.

Avsättningar värderas initialt till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen, baserat på de mest tillförlitliga uppgifter som finns tillgängliga på balansdagen. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

Ansvarsförbindelser

Som ansvarsförbindelse redovisas: en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra händelser, som inte helt ligger inom koncernens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Moderföretagets värderingsprinciper - alternativa regler i juridisk person

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag värderas till anskaffningsvärde eventuellt minskat med nedskrivningar. Utdelningar från dotterföretag redovisas som intäkt.

Koncernbidrag

Samtliga lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Not 2

Uppskattningar och bedömningar

Vid upprättande av finansiella rapporter måste GotlandsHem i enlighet med tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper göra vissa uppskattningar, bedömningar och antaganden vilka påverkar redovisning och värdering. De uppskattningar och antaganden som innebär risk för justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under kommande år behandlas i huvuddrag nedan.

Betydande bedömningar

Följande är betydande bedömningar som har gjorts vid tillämpning av de av företagets redovisningsprinciper som har den mest betydande effekten på de finansiella rapporterna.

Uppskjutna skatter

Bolaget redovisar skatteeffekter av temporära skillnader mellan bokförda värden och skattemässiga värden på fastigheter samt skattefordran på inkomstskattemässiga underskott. För de fall uppskjutna skatter på posterna sammantaget uppgår till en fordran kommer en sådan fordran att tas upp till ett värde som motsvarar bolagets bedömning av kommande års inkomstskattepliktiga överskott. Bolaget bedömer inte att inkomstskattepliktiga överskott kommer att generas de närmsta åren varför inga latenta skattefordringar kommer att tas upp i balansräkningen.

Fastighetsvärdering

Koncernen och bolaget värderar varje år 100% av fastighetsbeståndet via en intern värderingsmodell. Den värderingsmodell som används är genom beräkning av objektets avkastningsvärde utifrån en kassaflödesanalys med marknadsanpassade parametrar (kassaflödesmetod). Från utfallet bedöms det verkliga värdet på fastigheten före avdrag för försäljningskostnader.

Värdering av aktier i dotterföretag

Moderbolaget gör varje år per bokslutsdatum en bedömning av huruvida bokfört värde på aktier i dotterföretag över- eller understiger återvinningsvärdet på respektive dotterföretag. Om det visar sig att återvinningsvärdet understiger det bokförda värdet i något fall så skrivs detta bokförda värde ned till återvinningsvärdet.

Bedömning av osäkra fordringar

Kund- och hyresfordringar värderas till det kassaflöde som förväntas inflyta till företaget. Därmed görs en detaljerad och objektiv genomgång av alla utestående belopp på balansdagen.

Osäkerhet i uppskattningen

Nedan följer information om uppskattningar och antaganden som har den mest betydande effekten på redovisning och värdering av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Utfallet från dessa kan avvika väsentligt.

Nedskrivningar

För att bedöma nedskrivningsbehovet beräknas återvinningsvärdet för varje tillgång eller kassagenererande enhet baserat på förväntade framtida kassaflöde och med användning av en lämplig ränta för att kunna diskontera kassaflödet. Osäkerheter ligger i antaganden om framtida kassaflöde och fastställande av en lämplig diskonteringsränta.

Nyttjandeperioder för avskrivningsbara tillgångar

Per varje balansdag görs en genomgång av gällande bedömningar av nyttjandeperioder för avskrivningsbara tillgångar. Osäkerheten i dessa bedömningar beror på teknisk inkurans som kan förändra användningsperioden.

Not 3 - hyresintäkter

Hyresintäkter	Koncernen 2020	Koncernen 2019	Moderbolaget 2020	Moderbolaget 2019
Bostäder	347 478	336 186	347 478	336 186
Lokaler	15 463	15 248	15 463	15 248
Övrigt	11 808	6 904	11 808	6 904
Summa hyresintäkter	374 749	358 338	374 749	358 338

Avgår outhyrda objekt	Koncernen 2020	Koncernen 2019	Moderbolaget 2020	Moderbolaget 2019
Bostäder	-5 596	-4 206	-5 596	-4 206
Lokaler	-1 448	-1 469	-1 448	-1 469
Övrigt	-2 254	-468	-2 254	-468
Summa outhyrt	-9 298	-6 143	-9 298	-6 143
Summa	365 451	352 195	365 451	352 195

Not 4

Övriga rörelseintäkter	Koncernen 2020	Koncernen 2019	Moderbolaget 2020	Moderbolaget 2019
Värmeförsäljning	661	0	0	0
Övrigt	3 900	4 512	4 315	4 276
Summa övriga rörelseintäkter	4 561	4 512	4 315	4 276

Not 5

Fastighetsförvaltning	Koncernen 2020	Koncernen 2019	Moderbolaget 2020	Moderbolaget 2019
Fastighetsskötsel	14 828	14 701	14 828	14 701
Reparationer	31 593	13 279	31 593	13 279
Underhåll	24 249	40 683	24 249	40 683
Taxebundna avgifter och uppvärmning	77 747	79 013	79 877	81 231
Riskkostnader och avgälder	3 898	2 764	3 898	2 764
Fastighetsavgift	11 008	12 126	11 008	12 126
Summa fastighetsförvaltning	163 323	162 566	165 453	164 784

Not 6

Ersättning till revisor, PWC	Koncernen 2020	Koncernen 2019	Moderbolaget 2020	Moderbolaget 2019
Revisionsuppdrag	656	468	656	468
Revisionsverksamhet utöver revision	0	64	0	64
Skatterådgivning	180	96	180	96
Övriga tjänster	55	95	55	95
Summa ersättning till revisorer	891	723	891	723

Not 7 - personal

Medelantalet anställda	Koncernen 2020	Koncernen 2019	Moderbolaget 2020	Moderbolaget 2019
Kvinnor	45	38	45	38
Män	69	65	69	65
Summa medelantal anställda	114	103	114	103

Löner och ersättningar (tantiem och dylikt förekommer ej)	Koncernen 2020	Koncernen 2019	Moderbolaget 2020	Moderbolaget 2019
Styrelse och verkställande direktör	1 275	1 206	1 275	1 206
Övriga anställda	44 151	40 468	44 151	40 468
Summa löner och ersättningar	45 426	41 674	45 426	41 674

Sociala kostnader	Koncernen 2020	Koncernen 2019	Moderbolaget 2020	Moderbolaget 2019
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	563	104	563	104
Pensionskostnader övriga anställda	2 877	3 276	2 877	3 276
Övriga sociala kostnader	14 544	13 726	14 544	13 726
Summa sociala kostnader	17 984	17 106	17 984	17 106

Könsfördelning styrelse	Koncernen 2020	Koncernen 2019	Moderbolaget 2020	Moderbolaget 2019
Kvinnor	3	3	3	3
Män	4	4	4	4

Könsfördelning företagsledning och VD	Koncernen 2020	Koncernen 2019	Moderbolaget 2020	Moderbolaget 2019
Kvinnor	4	5	4	5
Män	4	3	4	3

Not 8

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Koncernen 2020	Koncernen 2019	Moderbolaget 2020	Moderbolaget 2019
Avskrivningar	67 024	60 314	66 274	59 564
Nedskrivning materiella anläggningstillgångar	40 984	2 797	40 984	2 797
Återföring av nedskrivning materiella anläggningstillgångar	-5 387	0	-5 387	0
Summa av- och nedskrivningar	102 621	63 111	101 871	62 361

Not 9

Övriga rörelsekostnader	Koncernen 2020	Koncernen 2019	Moderbolaget 2020	Moderbolaget 2019
Reaförlust försäljning fastigheter	0	0	0	1
Förlust utrangering komponenter i fastigheter	3 685	8 440	3 685	8 440
Summa övriga rörelsekostnader	3 685	8 440	3 685	8 441

Not 10

Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Moderbolaget 2020	Moderbolaget 2019
Utdelning från inresseföretag	0	0
Rearesultat på andelar intresseföretag	8	0
Summa resultat från andelar i koncernföretag	8	0

Not 11

Ränteintäkter och liknande	Koncernen 2020	Koncernen 2019	Moderbolaget 2020	Moderbolaget 2019
Ränteintäkter från koncernföretag	0	0	0	6
Övriga ränteintäkter	1 175	367	1 174	367
Summa ränteintäkter och liknande	1 175	367	1 174	373

Not 12

Räntekostnader och liknande	Koncernen 2020	Koncernen 2019	Moderbolaget 2020	Moderbolaget 2019
Räntekostnader	12 904	11 845	12 904	11 845
Borgensavgift Region Gotland	3 767	3 522	3 767	3 522
Summa räntekostnader och liknande	16 671	15 367	16 671	15 367

Not 13 - skatt på årets resultat

De huvudsakliga komponenterna i skattekostnaden för räkenskapsåret och förhållandet mellan förväntad skattekostnad baserat på svensk effektiv skattesats och redovisad skattekostnad i resultaträkningen är enligt följande:

Skatt på årets resultat	Koncernen 2020	Koncernen 2019	Moderbolaget 2020	Moderbolaget 2019
Resultat före skatt	-20 059	5 264	-19 307	6 208
Skatt enligt gällande svensk skattesats 21,4% (21,4%)	4 293	-1 126	4 132	-1 328

Skatteeffekt av:	Koncernen 2020	Koncernen 2019	Moderbolaget 2020	Moderbolaget 2019
Ej avdragsgilla kostnader	-24 317	-16 438	-24 317	-16 437
Ej skattepliktiga intäkter	1 155	0	1 155	0
Övriga skattemässiga justeringar	23 515	36 284	23 515	36 284
Redovisad skatt	4 646	18 720	4 485	18 519

Skattekostnaden består av följande komponenter:

Aktuell skatt	Koncernen 2020	Koncernen 2019	Moderbolaget 2020	Moderbolaget 2019
På årets resultat	0	0	0	0
Justering av tidigare års skatt	5 378	10	5 378	0

Uppskjuten skatt	Koncernen 2020	Koncernen 2019	Moderbolaget 2020	Moderbolaget 2019
Förändring av temporära skillnader fastigheter	-13 144	-25 322	-13 144	-25 322
Effekt ny skattesats för temporära skillnader fastigheter	-110	0	-110	0
Uppskjuten skatt på obeskattade reserver	161	252	0	0
Effekt ny skattesats för uppskjuten skatt på obeskattade reserver	0	5	0	0
Uppskjuten skatt på fastställda skattemässiga underskott	12 155	-2 246	12 155	-2 246
Uppskjuten skatt på årets skattemässiga underskott	4 484	18 519	4 484	18 519
Effekt ny skattesats för uppskjuten skatt på underskott	-167	-693	-167	-693
Värdejustering latent skattefordran efter bedömning	-3 218	9 742	-3 218	9 742
Redovisad skatt	5 539	267	5 378	0

Not 14

Byggnader och mark	Koncernen 2020 12 31	Koncernen 2019 12 31	Moderbolaget 2020 12 31	Moderbolaget 2019 12 31
Ingående anskaffningsvärde	2 782 233	2 501 102	2 782 233	2 501 102
Årets aktiveringar	180 538	298 343	180 538	298 343
Försäljningar/utrangeringar	-8 324	-17 212	-8 324	-17 212
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 954 447	2 782 233	2 954 447	2 782 233
Ingående avskrivningar	-936 268	-887 911	-936 268	-887 911
Försäljningar/utrangeringar	7 446	8 791	7 446	8 791
Årets avskrivningar	-59 741	-57 148	-59 741	-57 148
Utgående ackumulerade avskrivningar	-988 563	-936 268	-988 563	-936 268
Ingående nedskrivningar	-30 340	-28 340	-30 340	-28 340
Återförda nedskrivningar	5 387	0	5 387	0
Årets nedskrivningar	-38 037	-2 000	-38 037	-2 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-62 990	-30 340	-62 990	-30 340
Redovisat värde	1 902 894	1 815 625	1 902 894	1 815 625

Redovisat värde består av:	Koncernen 2020 12 31	Koncernen 2019 12 31	Moderbolaget 2020 12 31	Moderbolaget 2019 12 31
Byggnader	1 788 714	1 717 352	1 788 714	1 717 352
Markanläggningar	21 573	16 748	21 573	16 748
Mark	92 607	81 525	92 607	81 525
Redovisat värde	1 902 894	1 815 625	1 902 894	1 815 625
Internt beräknat marknadsvärde	3 278 005	3 200 637	3 278 005	3 200 637

Not 15

Inventarier, verktyg och installationer	Koncernen 2020 12 31	Koncernen 2019 12 31	Moderbolaget 2020 12 31	Moderbolaget 2019 12 31
Ingående anskaffningsvärde	63 789	50 326	48 788	35 325
Inköp	11 128	13 463	11 065	13 463
Försäljningar/utrangeringar	-1 600	0	-1 600	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 317	63 789	58 253	48 788
Ingående avskrivningar	-36 413	-33 245	-29 526	-27 108
Årets avskrivningar	-4 171	-3 168	-3 421	-2 418
Försäljningar/utrangeringar	1 600	0	1 600	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-38 984	-36 413	-31 347	-29 526
Redovisat värde	34 333	27 376	26 906	19 262

Not 16

Pågående nyanläggningar	Koncernen 2020 12 31	Koncernen 2019 12 31	Moderbolaget 2020 12 31	Moderbolaget 2019 12 31
Ingående anskaffningsvärde	107 259	227 779	107 259	227 779
Inköp/utbetalningar under året	82 746	177 823	82 746	177 823
Omklassificeringar	-181 932	-298 343	-181 932	-298 343
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 073	107 259	8 073	107 259
Ingående nedskrivningar	-797	0	-797	0
Återförda nedskrivningar	797	0	797	0
Årets nedskrivningar	-3 744	-797	-3 744	-797
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-3 744	-797	-3 744	-797
Redovisat värde	4 329	106 462	4 329	106 462

Not 17

Andelar i koncernföretag	Moderbolaget 2020 12 31	Moderbolaget 2019 12 31
Ingående anskaffningsvärde	550	550
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	550	550
Redovisat värde	550	550

Direkt ägda	Organistions-nummer	Säte	Antal andelar	Kapital-andel	Bokfört värde
GotlandsHem Värme AB	556807-3646	Gotland	1 000	100%	500
Visby Bogen 1 AB	559114-7839	Gotland	50	100%	50
Summa					550

Not 18

Fordringar hos koncernföretag	Moderbolaget 2020 12 31	Moderbolaget 2019 12 31
Ingående fordran	0	243
Amortering under året	0	-243
Utgående fordran	0	0
Redovisat värde	0	0

Not 19

Andelar i intresseföretag	Koncernen 2020 12 31	Koncernen 2019 12 31	Moderbolaget 2020 12 31	Moderbolaget 2019 12 31
Ingående anskaffningsvärde	204	204	204	204
Försäljningar	-164	0	-164	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40	204	40	204
Redovisat värde	40	204	40	204

Direkt ägda	Organisations- nummer	Säte	Antal andelar	Bokfört värde
Husbyggnadsvaror HBV Förening upa	702000-9226	Stockholm	4	40
Summa				40

Not 20 - Uppskjutna skatter

Uppskjutna skatter uppstår enligt följande:	Koncernen 2020 12 31	Koncernen 2019 12 31	Moderbolaget 2020 12 31	Moderbolaget 2019 12 31
Materiella anläggningstillgångar	-59 653	-46 400	-59 653	-46 400
Obeskattade reserver	-1 479	-1 640	0	0
Skattemässiga underskottsavdrag	63 125	46 654	63 125	46 654

Uppskjutna skatter redovisas i balansräkningen enligt följande:	Koncernen 2020 12 31	Koncernen 2019 12 31	Moderbolaget 2020 12 31	Moderbolaget 2019 12 31
Uppskjuten skattefordran	63 125	46 654	63 125	46 654
Uppskjuten skatteskuld	-61 132	-48 040	-59 653	-46 400
Värdejustering latent skattefordran efter bedömning	-3 472	-254	-3 472	-254
Summa uppskjutna skatter	-1 479	-1 640	0	0

Not 21

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Koncernen 2020 12 31	Koncernen 2019 12 31	Moderbolaget 2020 12 31	Moderbolaget 2019 12 31
Förutbetalda kostnader	3 865	3 540	3 864	3 152
Upplupna intäkter	340	641	90	549
Summa	4 205	4 181	3 954	3 701

Not 22

Aktiekapital	Koncernen 2020 12 31	Koncernen 2019 12 31	Moderbolaget 2020 12 31	Moderbolaget 2019 12 31
Antal aktier vid årets ingång	16 900	16 900	16 900	16 900
Antal aktier vid årets utgång	16 900	16 900	16 900	16 900

Not 23

Långfristiga skulder	Koncernen 2020 12 31	Koncernen 2019 12 31	Moderbolaget 2020 12 31	Moderbolaget 2019 12 31
Förfallodagar inom 2 till 5 år	0	0	0	0
Förfallodagar efter 5 år	1 312 045	1 221 798	1 312 045	1 221 798
Summa långfristiga skulder	1 312 045	1 221 798	1 312 045	1 221 798
Marknadsvärde derivatinstrument ränteswappar	-38 803	-26 570	-38 803	-26 570

Säkerhet för utestående krediter utgörs av borgen utställd av GotlandsHems ägare (kommunal borgen).

Not 24

Checkräkningskredit	Koncernen 2020 12 31	Koncernen 2019 12 31	Moderbolaget 2020 12 31	Moderbolaget 2019 12 31
Beviljad limit	50 000	49 000	50 000	49 000
varav utnyttjad	0	-33 031	0	-33 031
Summa tillgänglig checkräkningskredit	50 000	15 969	50 000	15 969

Säkerhet för utestående krediter utgörs av borgen utställd av GotlandsHems ägare (kommunal borgen).

Not 25

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Koncernen 2020 12 31	Koncernen 2019 12 31	Moderbolaget 2020 12 31	Moderbolaget 2019 12 31
Upplupna räntekostnader	328	554	328	554
Förutbetalda hyror	27 236	27 302	27 236	27 302
Upplupna personalkostnader	6 545	6 324	6 545	6 324
Upplupna el- och värmekostnader	5 450	5 146	5 450	5 146
Övriga upplupna kostnader	998	8 667	978	8 584
Summa upplupna kostnader	40 557	47 993	40 537	47 910

Not 26

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	Koncernen 2020 12 31	Koncernen 2019 12 31	Moderbolaget 2020 12 31	Moderbolaget 2019 12 31
Avskrivningar	67 024	60 314	66 274	59 564
Nedskrivningar	40 984	2 797	40 984	2 797
Återförda nedskrivningar	-5 387	0	-5 387	0
Utrangeringar komponentregister	3 685	8 440	3 685	8 440
Rearesultat försäljning anläggningstillgångar	0	0	0	0
Förändring av övriga avsättningar	0	0	0	0
Övriga justeringsposter	1 417	-123	1 417	-122
Summa	107 723	71 428	106 973	70 679

Not 27

Likvida medel	Koncernen 2020 12 31	Koncernen 2019 12 31	Moderbolaget 2020 12 31	Moderbolaget 2019 12 31
Kassa och bank	57	57	7	7
Likvida medel i kassaflödesanalysen	57	57	7	7

Koncernens outnyttjade krediter uppgick vid årets slut till 50 000 tkr (15 969 tkr). Därtill har koncernen likvida medel på Region Gotlands koncernbankkonton uppgående till 31 094 tkr (23 541 tkr). I koncernens och moderbolagets balansräkningar redovisas medlen som Fordringar hos Region Gotland.

Not 28 - koncernuppgifter

Bolaget är helägt dotterbolag till Region Gotland, organisationsnummer 212000-0803, med säte på Gotland.

Not 29

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	Koncernen 2020 12 31	Koncernen 2019 12 31	Moderbolaget 2020 12 31	Moderbolaget 2019 12 31
Ställda säkerheter	Inga	Inga	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser				
Övriga ansvarsförbindelser	875	793	875	793

Not 30 - händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser är kända som till väsentliga delar skulle påverka den finansiella rapporten.

Not 31

Förslag till vinstdisposition	
Från föregående år balanserad vinst	581 819
Årets vinst	-13 929
Vinstmedel till förfogande	567 890

Styrelsens förslag till disposition	
Balanseras i ny räkning	567 890
Summa	567 890

Not 32 - definitioner av nyckeltal

Fastighetsunderhåll

Årets kostnadsförda utgifter avseende reparationer och löpande underhåll.

Investeringar i fastigheter

Årets aktiveringar av byggnader och mark samt förändring i pågående nyanläggning.

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital.

Avkastning på totalt kapital

Resultat innan skatt plus finansiella kostnader i procent av eget kapital och skulder.

Genomsnittlig skuldränta

Årets genomsnittliga skuldvolym i relation till kostnadsförda utgiftsräntor.

Riskbuffert

Avkastning på totalt kapital minskat med skuldränta.

Styrelse, VD och revisorer

Styrelsen har sitt säte i Visby och har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Roger Wärn, ordförande, nominerad av Moderaterna

Bo Björkman, vice ordförande, nominerad av Socialdemokraterna

Kristina Olsson, nominerad av Centerpartiet

Niklas Harlevi, nominerad av Centerpartiet

Arne Strandängar, nominerad av Centerpartiet

Gerty Holmstedt, nominerad av Socialdemokraterna

Annamaria Bauer, nominerad av Vänsterpartiet

Suppleanter

Kristian Gustafsson, nominerad av Centerpartiet

Jessica Scheutz, nominerad av Centerpartiet

Philip Eriksson, nominerad av Centerpartiet

Mariette Nicander, nominerad av Moderaterna

Åke Kalström, nominerad av Socialdemokraterna

Jörgen Renström, nominerad av Miljöpartiet

Heidi Gaiadotter, nominerad av Vänsterpartiet

Verkställande direktör

Elisabeth Kalkhäll

Revisionsbolag

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB

Huvudansvarig revisor

Ola Salemyr, Auktoriserad revisor

Lekmannarevisor

Sonia Landin

Ersättare för lekmannarevisor

Håkan Moon

Ordinarie stämma hölls den 16 april.

Styrelsen har haft åtta sammanträden under året.

GotlandsHems styrelse



Roger Wärn



Bo Björkman



Kristina Olsson



Niklas Harlevi



Arne Strandängar



Gerty Holmstedt



Annamaria Bauer



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Aktiebolaget GotlandsHem,
organisationsnummer 556066-0523.

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Aktiebolaget Gotlandshem för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

I samband med avgivandet av årsredovisningen publicerar bolaget ett dokument som heter "Årsredovisning och hållbarhetsrapport 2020". Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-45 i detta dokument. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en

revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Aktiebolaget Gotlandshem för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamåls-
enliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelning-
en är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt

uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm, mars 2021

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB

Ola Salemyr
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Nathalie Axelsson
Auktoriserad revisor



Granskningsrapport för 2020

Jag, av fullmäktige i Region Gotland utsedd lekmannarevisor, har granskat GotlandsHem VÄRME AB:s verksamhet för 2020.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorerna ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunlagen och god revisionssed i kommunal verksamhet samt utifrån bolagsordning och av bolagsstämman fastställda ägardirektiv.

Samplanering har skett med bolagets auktoriserade revisor. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och

prövning. Årets granskning har genomförts genom överläggningar med företagsledningen och genom granskning av styrelsehandlingar och protokoll. Inriktningen har varit en översiktlig granskning av bolaget med syfte att bedöma dess ledning, styrning, uppföljning och kontroll.

Jag anser att min granskning ger mig en rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Min samlade bedömning är att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomiskt tillfredsställande sätt. Den interna kontrollen bedöms vara tillräcklig. Bolaget har följt de övergripande mål som fastställts i direktiv från ägaren. Jag finner därför inte anledning till att rikta anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktör.

Visby den 3 mars 2021

Sonia Landin,
Lekmannarevisor



Fastighetsbestånd

Utanför Visby

Burgsvik	Byggår	Antal bostäder	Grundhyra kr/m²	Bostads-yta (m²)	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5-6 rok	Antal lokaler	Lokal-yta (m²)
Öja Botarve 1:71	1984, 1988	25	975	1433	4	13	7	1	0	0	0
Summa		25	975	1433	4	13	7	1	0	0	0

Fårösund	Byggår	Antal bostäder	Grundhyra kr/m²	Bostads-yta (m²)	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5-6 rok	Antal lokaler	Lokal-yta (m²)
Bunge Broungs 1:24	1982	20	908	1295	0	15	5	0	0	1	9
Bunge Stucks 1:224	1962	24	1012	1325	8	10	6	0	0	4	3
Bunge Stucks 1:280	1955	12	1021	718	1	7	4	0	0	1	1
Bunge Stucks 1:296	1967	6	1062	381	1	2	3	0	0	0	0
Bunge Stucks 1:320	1973	6	975	557	0	0	0	6	0	0	0
Bunge Stucks 1:321	1973	11	1024	745	0	7	4	0	0	0	0
Summa		79	988	5020	10	41	22	6	0	6	13

Havdhem	Byggår	Antal bostäder	Grundhyra kr/m²	Bostads-yta (m²)	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5-6 rok	Antal lokaler	Lokal-yta (m²)
Havdhem Prästgården 1:7	1982	19	941	1237	0	8	8	3	0	1	23
Summa		19	941	1237	0	8	8	3	0	1	23

Hemse	Byggår	Antal bostäder	Grundhyra kr/m²	Bostads-yta (m²)	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5-6 rok	Antal lokaler	Lokal-yta (m²)
Hemse Beckasinen 2	1977	50	1066	3416	12	12	20	6	0	1	54
Hemse Nötskrikan 1	1991	20	845	1354	0	16	4	0	0	0	0
Hemse Siskan 6	1992	10	744	930	0	2	4	0	4	0	0
Hemse Talgoxen 8	1953	30	1121	1602	6	21	3	0	0	4	435
Hemse Tjädern 8	1966	124	985	7743	8	92	24	0	0	23	594
Summa		234	990	15045	26	143	55	6	4	28	1083



Klintehamn	Byggår	Antal bostäder	Grundhyra kr/m²	Bostads-yta (m²)	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5-6 rok	Antal lokaler	Lokal-yta (m²)
Klinte Odvalds 1:36	1986	23	1162	1437	5	8	4	6	0	0	0
Klinte Robbjäns 1:4, 1:5	1968	17	974	994	6	10	1	0	0	6	268
Klinte Sicklings 1:119	1963	30	1228	2482	0	0	25	5	0	0	0
Klinte Sicklings 1:120	1964	44	1002	2979	8	15	19	2	0	7	147
Klinte Sicklings 1:86	1981	24	1094	1751	0	13	9	2	0	1	80
Klinte Sicklings 5:13	1970	5	1024	535	0	0	0	5	0	0	0
Klinte Sicklings 5:2	1968	4	966	330	0	0	4	0	0	0	0
Klinte Sicklings 5:3	1968	11	1017	719	3	4	4	0	0	0	0
Klinte Sicklings 5:4	1968	11	1030	719	3	4	4	0	0	0	0
Klinte Strands 1:147	1961	21	1018	1123	8	7	6	0	0	12	671
Summa		190	1076	13069	33	61	76	20	0	26	1166

Lärbro	Byggår	Antal bostäder	Grundhyra kr/m²	Bostads-yta (m²)	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5-6 rok	Antal lokaler	Lokal-yta (m²)
Lärbro Angelbos 1:77	1985	17	944	1025	0	9	8	0	0	1	0
Lärbro Prästgården 1:10	1966	17	935	1319	4	6	0	6	1	1	59
Lärbro Prästgården 1:34	1963	13	987	719	5	6	2	0	0	2	273
Lärbro Prästgården 1:46	1952	3	901	284	0	1	0	2	0	0	0
Lärbro Prästgården 1:62	1970	9	827	421	7	2	0	0	0	1	44
Lärbro Prästgården 1:63	1982	10	933	633	0	4	6	0	0	0	0
Summa		69	933	4400	16	28	16	8	1	5	376



Romakloster	Byggår	Antal bostäder	Grundhyra kr/m²	Bostads-yta (m²)	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5-6 rok	Antal lokaler	Lokal-yta (m²)
Roma kloster 1:185	1965*	6	951	350	0	6	0	0	0	0	0
Roma kloster 1:194	1971	64	984	4864	0	32	32	0	0	6	196
Roma kloster 1:202	1968	14	1043	507	14	0	0	0	0	0	0
Roma kloster 1:22 & 1:49	1955	10	1018	501	1	9	0	0	0	7	144
Roma kloster 1:41	1954	9	955	538	2	5	2	0	0	1	0
Summa		103	987	6760	17	52	34	0	0	14	340

Slite	Byggår	Antal bostäder	Grundhyra kr/m²	Bostads-yta (m²)	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5-6 rok	Antal lokaler	Lokal-yta (m²)
Othem Bofinken 1	1971, 1979	83	1025	5479	31	15	27	10	0	9	634
Othem Concordia 2	1964	44	989	2774	8	20	16	0	0	11	154
Othem Concordia 4	1964	18	968	1218	0	12	6	0	0	11	104
Othem Concordia 6	1952	24	991	1519	4	6	14	0	0	1	215
Othem Othello 1	1961	36	1043	1849	8	24	4	0	0	7	121
Othem Rapphönan 2	1968	24	970	1531	8	10	6	0	0	8	47
Othem Rapphönan 3	1968	23	977	1446	8	10	5	0	0	1	0
Othem Rapphönan 4	1957	10	984	348	10	0	0	0	0	1	0
Othem Speculationen 8	1956	14	993	858	3	3	6	2	0	5	157
Summa		276	1002	17022	80	100	84	12	0	54	1431

Stånga	Byggår	Antal bostäder	Grundhyra kr/m²	Bostads-yta (m²)	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5-6 rok	Antal lokaler	Lokal-yta (m²)
Stånga Härvide 1:25	1968	12	1079	552	4	8	0	0	0	1	16
Stånga Härvide 1:31	1997	20	1092	1312	0	12	8	0	0	0	0
Summa		32	1088	1864	4	20	8	0	0	1	16

Tingstäde	Byggår	Antal bostäder	Grundhyra kr/m²	Bostads-yta (m²)	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5-6 rok	Antal lokaler	Lokal-yta (m²)
Tingstäde Furbjärs 1:11	1981	28	1008	1778	3	19	5	1	0	2	35
Summa		28	1008	1778	3	19	5	1	0	2	35

Väskinde	Byggår	Antal bostäder	Grundhyra kr/m²	Bostads-yta (m²)	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5-6 rok	Antal lokaler	Lokal-yta (m²)
Väskinde Skäggs 1:10	1986	27	962	1899	0	15	6	6	0	0	0
Väskinde Skäggs 1:41	1991	12	1003	757	0	8	2	2	0	2	8
Summa		39	973	2656	0	23	8	8	0	2	8

Fastighetsbeståndet i Visby											
Visby	Byggår	Antal bostäder	Grundhyra kr/m²	Bostads-yta (m²)	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5-6 rok	Antal lokaler	Lokal-yta (m²)
Visby Adjutanten 1	2018	60	1413	3744	10	20	22	8	0	0	0
Visby Adjutanten 3	2015	84	1485	5264	14	28	28	14	0	0	0
Visby Adjutanten 4	2016	48	1449	2880	0	24	12	12	0	0	0
Visby Akacian 1	1952	14	1166	605	10	4	0	0	0	9	136
Visby Akacian 2	1952	35	1078	2337	3	6	21	2	3	13	280
Visby Apoteket 4, 5, 6	1976*	9	1129	737	0	3	4	0	2	1	153
Visby Baderskan 1	1983	0		0	0	0	0	0	0	1	91
Visby Bläckfisken 3	2020	36	1700	1983	9	18	3	6	0	0	0
Visby Bogen 2	1978	148	1125	10196	32	30	69	17	0	1	614
Visby Bokbindaren 1	1983	31	1137	2379	2	6	8	11	4	5	34
Visby Bokbindaren 2	1983	13	1118	1167	0	2	3	7	1	1	24
Visby Bokbindaren 3	1983	29	1118	2172	2	8	6	12	1	8	63
Visby Bryggaren 1	1983	13	1102	931	1	8	2	1	1	4	1147
Visby Buntmakaren 1	1984	79	1147	5836	4	28	16	21	10	21	226
Visby Bösspipan 6	1963	47	1100	2831	17	10	14	0	6	4	87
Visby Castor 1	1953	228	1145	12398	40	106	80	2	0	96	1847
Visby Dillen 1	1968	163	1144	14599	12	45	0	5	101	3	145
Visby Fjällskivlingen 1	1982	115	1109	8153	0	60	44	11	0	13	354
Visby Fregatten 21	1970*	6	1157	523	0	4	1	1	0	0	0
Visby Hytten 1	1977	108	1273	5567	63	45	0	0	0	34	1100
Visby Höken 1	1966	182	1031	13471	21	74	54	30	3	31	1094
Visby Järnvägen 6	1994	0		0	0	0	0	0	0	2	328
Visby Järnvägen 7	1999	2	1239	204	0	0	0	0	2	0	0
Visby Korgmakaren 1	1985	53	1155	3551	8	24	7	12	2	15	158
Visby Laken 1	1945	57	1250	3036	21	33	3	0	0	8	244
Visby Lien 1	1982	125	1081	9580	0	54	49	22	0	43	831
Visby Melonen 2	1990	108	1231	7760	8	48	28	16	8	4	129
Visby Modisten 1	1984	15	1157	1047	0	9	2	4	0	5	34
Visby Myran 1	1976, 1991	81	1148	5771	10	26	29	16	0	1	514
Visby Panncentralen 1	1971	0		0	0	0	0	0	0	2	830
Visby Pennskrinet 20	1976	19	1040	2058	0	3	1	0	15	0	0
Visby Pjäsen 13	2004	44	1201	2636	0	22	0	22	0	0	0
Visby Pjäsen 16	2006	10	1300	599	0	5	5	0	0	1	591
Visby Priorn 1	1969*	10	1083	786	0	5	3	2	0	1	40



Visby Priorn 14	1986*	10	1375	640	3	2	5	0	0	0	0
Visby Priorn 3	1987	10	1472	672	2	3	4	1	0	1	30
Visby Rikken 1	1975	87	1138	5681	22	22	33	10	0	6	254
Visby Räkneboken 11	1976	10	1029	1089	0	2	0	0	8	0	0
Visby Sergeanten 5	2019	72	1700	3966	18	36	6	12	0	0	0
Visby Sjöliiljan 1	2010	45	1727	3885	0	1	29	15	0	0	0
Visby Skalbaggen 1	1963	66	1043	6864	0	0	0	66	0	3	73
Visby Sticklingen 1	2006	24	1410	1518	0	12	12	0	0	0	0
Visby Strömmingen 5	1945	70	1193	4020	29	33	6	0	2	11	553
Visby Taggsvampen 1	1979	24	1139	1536	6	12	6	0	0	1	17
Visby Taptot 1	1957	238	1064	14327	55	77	79	23	4	52	1765
Visby Trilobiten 1	2013	17	1493	1462	0	17	0	0	0	0	0
Visby Tvätterskan 1	1983	19	1131	1105	5	6	8	0	0	3	431
Visby Vargen 18	1964	103	1041	7666	5	37	26	35	0	19	487
Visby Vitkålen 1	1965, 2002	439	1113	30450	86	155	108	84	6	15	475
Visby Volontären 1	2007	48	1268	2880	0	24	10	14	0	0	0
Visby Östertull 6	1973	78	1172	4646	19	37	19	3	0	10	954
Summa		3332	1172	227206	537	1234	865	517	179	448	16130

Kategoribostäder

Student	Byggår	Antal bostäder	Grundhyra kr/m²	Bostads-yta (m²)	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5-6 rok	Antal lokaler	Lokal-yta (m²)
Visby Järnvägen 6	1994	132	1856	2898	128	4	0	0	0	0	0
Visby Järnvägen 7	1999	27	1502	930	18	9	0	0	0	0	0
Visby Rekylen 1	2000	43	1982	838	43	0	0	0	0	0	0
Summa		202	1808	4665	189	13	0	0	0	0	0

Boförening	Byggår	Antal bostäder	Grundhyra kr/m²	Bostads-yta (m²)	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5-6 rok	Antal lokaler	Lokal-yta (m²)
Kakelugnsmakaren BF	1988	21		1483	10	4	5	2	0	0	0
Summa		21		1483	10	4	5	2	0	0	0

Äldreboende/ Gruppboende	Byggår	Antal bostäder	Grundhyra kr/m²	Bostads-yta (m²)	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5-6 rok	Antal lokaler	Lokal-yta (m²)
Hemse Nötskrikan 6	1994	5		378	5	0	0	0	0	0	0
Visby Rikken 1	1975	2		83	0	2	0	0	0	1	300
Visby Tvätterskan 1	1983	5		405	0	5	0	0	0	0	0
Visby Vitkålen 1	2002	20		868	18	2	0	0	0	0	0
Summa		32		1734	23	9	0	0	0	1	300

Summering

Bostäder	Antal bostäder	Grundhyra kr/m²	Bostads-yta (m²)	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5-6 rok	Antal lokaler	Lokal-yta (m²)
Hysesbostäder utanför Visby	1 094	1 006	70 284	193	508	323	65	5	139	4 489
Hysesbostäder i Visby	3 332	1 172	227 206	537	1234	865	517	179	448	16 130
Hysesbostäder totalt	4 426	1 132	297 490	730	1742	1188	582	184	587	20 619
Kategoribostäder	255	0	7 882	222	26	5	2	0	1	300
Samtliga bostäder	4 681	0	305 372	952	1768	1193	584	184	588	20 919

Lokaler	Antal lokaler	Lokal-yta (m²)
Kommersiella- och affärslokaler	145	16 520
Förråd och lager	443	4 399
Summa	588	20 919

*Ombyggnadsår, gäller vid större ombyggnationer som kan likställas med nybyggnation.

